

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

dossiernummer: Om17.0129

BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SITTARD-GELEEN

Aanvraag

Op 23 maart 2017 ontvingen wij van de heer R.W.L. Heffels, Abdisstraat 3, 6124 AZ Papenhoven een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'nieuwbouw van een vrijstaande woning met inpandige garage' op de locatie Hofstraat 5 in Born. De kadastrale gegevens van deze locatie zijn: BOR00 F 4441. Onze beslissing op deze aanvraag luidt als volgt.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het project 'nieuwbouw van een vrijstaande woning met inpandige garage' 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 26 april 2017 uitgenodigd om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens op 16 juni 2017 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort.

Zienswijzen en adviezen

Op 29 juni 2017 hebben wij op www.officielebekendmakingen.nl bekend gemaakt dat wij van plan zijn om voor dit project de vergunning te verlenen. Vanaf 30 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 gewaarmerkte tekeningen en/of stukken:

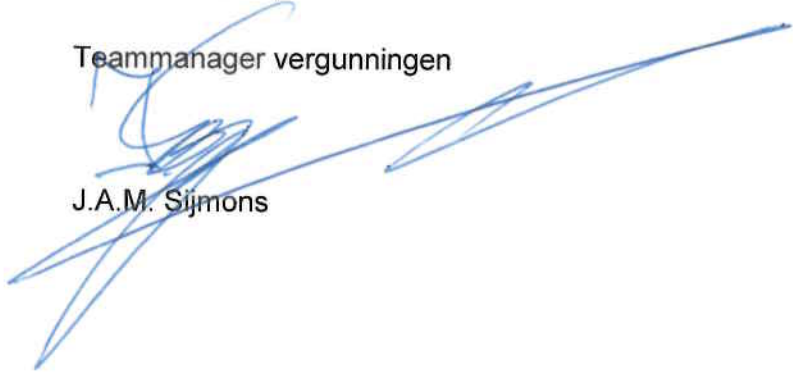
- aanvraagformulier omgevingsvergunning
- tekening plattegronden, aanzichten en doorsneden d.d. 30-05-2017
- details d.d. 23-03-2017
- EPC berekening met kwaliteitsverklaringen
- Ventilatieberekening
- Milieuprestatieberekening
- Checklist veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012
- Planschadeverhaalsovereenkomst

Sittard-Geleen, 27 juni 2017

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 27 juni 2017 aan de heer R.W.L. Heffels, Abdissastraat 3, 6124 AZ Papenhoven voor het project 'nieuwbouw van een vrijstaande woning met inpandige garage' op de locatie Hofstraat 5 in Born, kadastraal bekend als BOR00 F 4441:

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.

Afwijken plicht bodemonderzoek

Wij wijken af van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport naar de bodemgesteldheid, op grond van artikel 2.1.5, lid 3 van de Bouwverordening. Er zijn gegevens bij de gemeente bekend waaruit blijkt dat de bodem niet zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers.

Welstand

Wij hebben de aanvraag op 23 mei 2017 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

Aan de orde is een schetsplan voor de bouw van een vrijstaande woning in moderne blokarchitectuur. Het plan is gelegen in een gebied met overwegend vrijstaande woningen in een traditionele architectuur (rode baksteen, een of twee bouwlagen met kap).

Het plan is eerder als schetsplan behandeld in de vergadering van 25 oktober 2016 en toen qua hoofdopzet akkoord bevonden.

De commissie is van mening dat het plan een zorgvuldige uitwerking is van het reeds qua hoofdopzet akkoord bevonden plan. De commissie heeft in de schetsplanfase aangegeven het met het oog op de traditionele omgevingskwaliteit belangrijk te vinden dat de kleurstelling van de woning minder contrastrijk is dan gewoonlijk bij een moderne blokarchitectuur wordt toegepast. Het plan voldoet hieraan. Wanneer alles in overweging wordt genomen voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand.

Conclusie

De Bouwverordening Sittard-Geleen, nu hiervan wordt afgeweken, 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 23 mei 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.

Voorwaarde(n)

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

- Het hemelwater dat op het dakoppervlak van het nieuwe gebouw 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 (inhoud, uitvoering, zand- en bladvang, etc.) bij het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente zijn ingediend en door deze zijn goedgekeurd, volgens artikel 6.18 lid 5b 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 door het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente zijn goedgekeurd.

1. 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 het volgende punt komt het project niet overeen met de regels van het bestemmingsplan 'Kernen Born, Buchten en Holtum'

- Artikel 23.2 lid a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd.
Het hoofdgebouw valt gedeeltelijk buiten het bouwvlak.
- Artikel 23.2 lid e Het gezamenlijk te bebouwen oppervlak mag per bouwperceel ten hoogste 50% bedragen van de gronden buiten de bouwvlakken, tot een oppervlakte van maximaal 70 m². Het oppervlak wordt met ongeveer 5 m² overschreden.
- Artikel 23.2 lid f, 23.2 lid g Bijgebouwen mogen uitsluitend op een afstand van ten minste 2 meter achter de voorste bouwgrens worden gebouwd. De voorgevel van de garage ligt in de voorste bouwgrens.
De goothoogte van het hoofdgebouw mag ten hoogste 6 meter bedragen. De goot- en bouwhoogte van de woning is 6,1 meter boven de afgewerkte vloer van de woning.
- Artikel 23.2 lid b Nieuwbouw van hoofdgebouwen is niet toegestaan, m.u.v. nieuwbouw ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding nieuwbouw".
Op de planverbeelding ontbreekt voor het betreffende perceel aan de Hofstraat deze specifieke aanduiding.

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 23.2 lid b van het bestemmingsplan 'Kernen Born, Buchten en Holtum'.

Motivering

In het bestemmingsplan "Kernen Born, Buchten en Holtum, vastgesteld op 19 december 2012, heeft dit perceel de bestemming "wonen".

Er is echter in het bouwvlak van de planverbeelding geen aanduiding "nieuwbouw" opgenomen.

Dit betekent dat op grond van dit bestemmingsplan de bouw van een nieuwe woning niet is toegestaan.

Uit de toelichting van dit bestemmingsplan blijkt (zie bladzijde 11) dat het wel de bedoeling is om op dit perceel een nieuwe woning te bouwen.

Bij het opstellen van het betreffende bestemmingsplan is echter per omissie vergeten de aanduiding "nieuwbouw" mee te nemen.

Ons college is van mening dat deze fout dient te worden hersteld, mede omdat er geen andere dringende redenen zijn om hiervan af te zien.

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.

3d Visie architecten
Walramstraat 50
6131BN SITTARD

Cluster Dienstverlening
Uw brief van
Uw kenmerk
Ons kenmerk dossiernummer Om17.0129
Behandeld door mevrouw L. Landré
Telefoon (046) 477 7028
Onderwerp aanvraag omgevingsvergunning
ontwerpbesluit

Sittard-Geleen, 27 juni 2017

Geachte heer Schäfer,

Op 23 maart 2017 ontvingen wij van u namens de heer Heffels een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'nieuwbouw van een vrijstaande woning met inpandige garage' op de locatie Hofstraat 5 in Born.

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 30 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 L. Landré
Postbus 18
6130 AA SITTARD

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

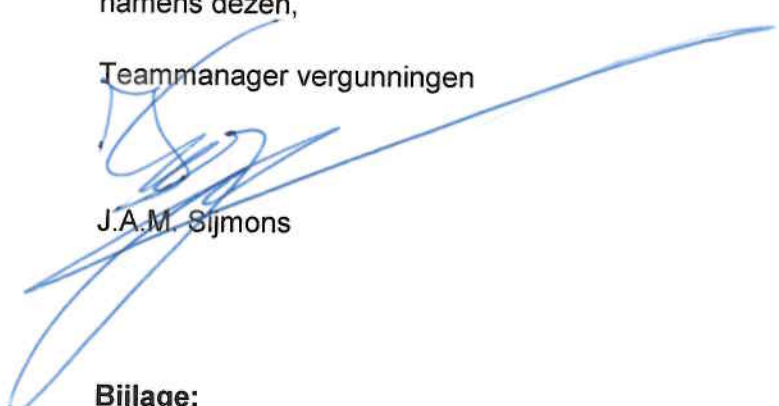
Vragen? Vermeld dossiernummer

Als u nog vragen heeft over deze brief kunt u contact opnemen met mevrouw L. Landré, die op werkdagen 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 **Om17.0129**.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen
namens dezen,

Teammanager vergunningen



J.A.M. Sijmons

Bijlage:

- ontwerpbesluit