

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

dossiernummer: Om20.0684

BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SITTARD-GELEEN

Aanvraag

Op 30 december 2020 ontvingen wij van de heer GP Vermeulen, Marcus Aurelius 29, 6121NX Born een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'realiseren van een nieuwbouw woonhuis, zwembad, erfafscheiding en realiseren uitweg' op de locatie Kempstraat 45 in Born. De kadastrale gegevens van deze locatie zijn: BOR00 D1710, BOR00 D 01682. Onze beslissing op deze aanvraag luidt als volgt.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het project 'realiseren van een nieuwbouw woonhuis' voor de volgende activiteit(en):

- het (ver)bouwen van een bouwwerk
- het uitvoeren van een werk of werkzaamheden
- 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.

Vergunningvrij

Het bouwen van een zwembad en erfafscheiding is vergunningsvrij volgens artikel 3 sub 5 en artikel 2 sub 12 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht voor de activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk'.

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 7 februari 2021 uitgenodigd om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens op 25 april 2021 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort.

Zienswijzen en adviezen

Op 7 juli 2021 hebben wij op www.officielebekendmakingen.nl bekend gemaakt dat wij van plan zijn om voor dit project de vergunning te verlenen. Vanaf 8 juli 2021 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 (20ink14044);
- tekening straatbeeld d.d.25-03 (21ber01054);
- ontwerpboekje A3 d.d. 25-03 (21ber01053);
- tekening gevels, plattegronden d.d.25-03 (21ber01052);
- tekening details 27-01-2021 (21ber00347);
- bestektekening d.d. 23-04-2021 (21ink04182);
- berekening EPG (21ink04184);
- rapport toetsing bouwbesluit (21ink04181);
- tekening infiltratie 23-06-2021 (21ber02113);
- tekening d.d. 23-04-2021 (21ink04182);
- ruimtelijke onderbouwing 24-06-2021 (21ber02068);
- bijlage1 ruimtelijke onderbouwing (21ber02055);
- bijlage 2 ruimtelijke onderbouwing (21ber02057);
- bijlage 3 ruimtelijke onderbouwing 23-06-2021 (21ber02111);
- aeriusberekening 23-06-2021 (21ber02112);
- gegevens zwembad en erfafscheiding (21ber02107);
- formulier werk- en werkzaamheden (21ber02106);
- bijlage mail advies ARK (21ber02060);
- pso behorende bij besluit (21ber01770);
- formulier-toetsingskader-veilig-onderhoud-2012-def.pdf (20ink14041);

Sittard-Geleen, 1 juli 2021

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 1 juli 2021 aan de heer GP Vermeulen, Marcus Aurelius 29, 6121NX Born voor het project 'realiseren van een nieuwbouw woonhuis, zwembad, erfafscheiding en realiseren uitweg' op de locatie Kempstraat 45 in Born, kadastraal bekend als BOR00 D1710, BOR00 D 01682:

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
4. het uitvoeren van een werk of werkzaamheden

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 'Kempstraat Born'. 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 30 maart 2021 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

In voorliggend plan is de woning gesitueerd in lijn met de voorgevel van de links naast gelegen woning. Qua ontwerp, uitvoering en materialisering correspondeert het plan met het eerder qua architectuur beoordeeld en goedgekeurd plan. Qua kleurstelling (wit) sluit de woning niet aan bij het beeldkwaliteitsplan Kempstraat dat bij een traditionele woning een donker rode baksteen voorschrijft. De commissie is echter van mening dat de woning door de afstand tot de straat, zoals in dit plan het geval is, in de ontworpen opzet zal meedoen en daardoor goed zal passen in het gemêleerde straatbeeld. Het plan voldoet 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 onder voorwaarde aan redelijke eisen van welstand. Wij baseren ons op bovengenoemd advies van de ARK van 30 maart 2021. 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):

- 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.
- 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. Bij wijzigingen in verharding van het terrein dienen de berekeningen en tekeningen ter goedkeuring aan de gemeente worden voorgelegd.

- 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.
- 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 – gezien de hoge archeologische verwachting en het aantal vindplaatsen in de directe nabijheid – niet uitgesloten. Wij wijzen nadrukkelijk op de wettelijke verplichting (Erfgoedwet) om archeologische vondsten te melden. Bij het doen van vondsten waarvan vermoed wordt dat het om archeologische vondsten of sporen gaat, is het verplicht deze onmiddellijk te melden bij de bevoegde instantie, in dit geval de gemeente.

De vondsten kunnen gemeld worden bij de gemeentelijk archeoloog Mw. M. Aarts (046-4777456) en aan de gemeentelijk projectleider of de gemeentelijk contactpersoon van het project.

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 'Kempstraat Born'.

- Artikel 6.2 lid a, b en c Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken gebouwd, met uitzondering van het bouwvlak tpv de aanduiding bijgebouwen.
Bijgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht zowel ter plaatse van het bouwvlak met de aanduiding 'bijgebouwen' als het bouwvlak ten behoeve van de bouw van het hoofdgebouw.
Het hoofdgebouw wordt gedeeltelijk buiten het bouwvlak gebouwd. Het bijgebouw dat aangebouwd is aan het hoofdgebouw overschrijdt het bouwvlak voor bijgebouwen.
Beide zijn in strijd met het bestemmingsplan.

De voorgevel van hoofdgebouwen mag uitsluitend in de voorste bouwgrans worden gebouwd, met dien verstande dat voor de woningen aan de zuidzijde van de Kempstraat geldt dat de voorgevel van de hoofdgebouwen in de voorste bouwgrans wordt gebouwd, danwel tot maximaal 5 meter voor de naar de weg gekeerde bouwgrans.

- Artikel 6.2 lid d De woning wordt achter de voorste bouwgrens gebouwd. Dit is in strijd met het bestemmingsplan.
- Artikel 6.2 lid e De horizontale diepte van het hoofdgebouw mag ten hoogste 12,50 meter bedragen. De diepte wordt overschreden met circa 0,28 m, dit is in strijd met het bestemmingsplan.
- Artikel 6.2 lid e De frontbreedte van het hoofdgebouw bedraagt in geval van een vrijstaande woning tussen de 7,50 m. en 12,50 m. De frontbreedte wordt overschreden met circa 0,26 m.
- Artikel 6.2 lid g, h De maximale goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt 6,4 meter en wordt met 0,4 meter overschreden.
De afdekking van de gebouwen dient te geschieden met een zadeldak met een dakhelling tussen de 40 graden en 60 graden, met dien verstande dat de nokrichting van de gebouwen op de percelen aan de Kempstraat met de kavelnummers 3,4,6 en 7 parallel aan de Kempstraat dient te zijn gelegen.
De woning is voorzien van een schilddak en 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 artikel 6.2 lid a, b, c, d, e en h van het bestemmingsplan 'Kempstraat Born'.

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 ir RHF Lahaye, rapportnummer B19016-02 d.d. 15-06-2021.

Om te bepalen of in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing aan dit plan kan worden meegewerkt, is het plan onderzocht op de volgende criteria:

1. Het plan is op grond van het geldende beleid (rijk/provincie/gemeente) toegestaan. Het betreft de invulling van harde plancapaciteit op een plaats waar volgens het bestemmingsplan ook een dergelijk gebouw mag worden gesitueerd. Er is dan ook geen strijd met gemeentelijk, regionaal of provinciaal (woon)beleid.
2. De belangen van de directe burens worden niet onevenredig geschaad.
3. Het plan heeft geen onevenredige gevolgen voor het woonmilieu of zou deze ten behoeve van een functie die naar aard en omvang op deze plaats reeds is toegestaan op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.
4. Het plan doet geen afbreuk aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Het plan doet geen afbreuk aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.
De lichte overschrijdingen van de voorgeschreven maatvoering van diepte, frontbreedte en goothoogte zijn niet van invloed op de stedenbouwkundige kwaliteit. De afwijking van de voorgeschreven kapvorm is in een straat, waar reeds een gemeleerd beeld van kapvormen aanwezig is, is acceptabel.
De door de ARK voorgestelde verplaatsing van de woning in de lijn van de voorgevelrooilijn van de linker belending is stedenbouwkundig niet bezwaarlijk.

De verplaatsing heeft een kleine verandering in de schaduwwerking die per saldo niet ongunstig is voor de belendende panden.

5. Het plan voldoet aan de desbetreffende parkeernorm. Het plan moet voorzien in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze zijn in het plan aanwezig.

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.

Voorwaarden

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

- 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.

4. HET UITVOEREN VAN EEN WERK OF WERKZAAMHEDEN

Inleiding

In artikel 2.11 van de Wabo is aangegeven wanneer een vergunning voor deze activiteit mag en dan ook moet worden geweigerd.

Toelichting

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd, wanneer sprake is van strijdigheid met onder andere de regels in het bestemmingsplan, de beheersverordening, een voorbereidingsbesluit of het exploitatieplan. Dit betekent dat als geen van deze gronden zich voordoet, ons college de vergunning niet kan weigeren.

Bestemmingsplan

De werkzaamheden van het project vallen binnen het bestemmingsplan 'Kempstraat Born'. Volgens artikel 7.4.1 sub a van dit bestemmingsplan is een omgevingsvergunning voor de activiteit 'het uitvoeren van een werk of werkzaamheden' vereist voor het ophogen van de bodem, het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,4 meter onder maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

Voor het aanleggen van een zwembad dient er dieper dan 0,4 meter ontgraven te worden, hierdoor is de activiteit het uitvoeren van een werk of werkzaamheden aan de orde.

Conclusie

De aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan 'Kempstraat Born'.

Het bestemmingsplan verzet zich daarom niet (meer) tegen het verlenen van de omgevingsvergunning. Zodoende kan de gevraagde vergunning voor de activiteit 'het uitvoeren van een werk of werkzaamheden' 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 maken of veranderen van een uitweg' onder de volgende voorwaarde(n):

- 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.
- 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 – gezien de hoge archeologische verwachting en het aantal vindplaatsen in de directe nabijheid – niet uitgesloten. Wij wijzen nadrukkelijk op de wettelijke verplichting (Erfgoedwet) om archeologische vondsten te melden. Bij het doen van vondsten waarvan vermoed wordt dat het om archeologische vondsten of sporen gaat, is het verplicht deze onmiddellijk te melden bij de bevoegde instantie, in dit geval de gemeente.

De vondsten kunnen gemeld worden bij de gemeentelijk archeoloog Mw. M. Aarts (046-4777456) **en** aan de gemeentelijk projectleider of de gemeentelijk contactpersoon van het project.