

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

dossiernummer: Om20.0415

BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SITTARD-GELEEN

Aanvraag

Op 31 augustus 2020 ontvingen wij van Smeets Vastgoed Roermond B.V., Mussenberg 1 D, 6049 GZ Herten een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'bouw 4 levensloopbestendige woningen' op de locatie 4 nieuwe levensloopbestendige woningen Langs de Veestraat. in Obbicht. De kadastrale gegevens van deze locatie zijn: OBT00 B 4460 (ged.). Onze beslissing op deze aanvraag luidt als volgt.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het project 'bouw 4 levensloopbestendige woningen' 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.

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 21 september 2020 uitgenodigd om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens op 13 oktober 2020 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort.

Zienswijzen en adviezen

Op 28 oktober 2020 hebben wij op www.officielebekendmakingen.nl bekend gemaakt dat wij van plan zijn om voor dit project de vergunning te verlenen. Vanaf 29 oktober 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 (20ink09530);
- 192752 Bestektekening Blad 01 met datum 16-10-2020 (20ber03242);
- 192752 Bestektekening Blad 02 met datum 31-08-2020 (20ink09512);
- 192752 aanvulling oppervlakten - bouwkosten 20200923 (20ink10253);
- 2019124-MPG-berekeningen met datum 4 juni 2019 (20ink09525);
- 2019124-EPC berekeningen met datum 30 mei 2019 (20ink09524);
- Bouwbesluitberekeningen met datum 30 mei 2019 (20ink09521);
- tekening ventilatieschema (20ink09523);
- tekening GO-VG (20ink09522);
- Infiltratie berekening met datum 17-05-2019 (20ink09519);
- AERIUS berekening 28 augustus 2020 (20ink09520);
- Bodemonderzoek Beelaertsstraat Obbicht met datum 18 juni 2008 (20ink09516);
- Bodemonderzoek Beelaertsstraat 2008 overige blz. (20ink09517);
- Aanvullend PFAS onderzoek Langs de Veestraat ong. Obbicht met datum 28 januari 2020 (20ink09518);
- Ontwerpadvies fundering GA180076.R01.V1.0 met datum 12 oktober 2020 (20ink11057);
- anterieure overeenkomst getekend 23-09-2020 (20ink10255)
- planschadeverhaalsovereenkomst getekend 25-09-2020 (20ink10254)

Sittard-Geleen, 21 oktober 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 21 oktober 2020 aan Smeets Vastgoed Roermond B.V., Mussenberg 1 D, 6049 GZ Herten voor het project 'bouw 4 levensloopbestendige woningen' op de locatie Langs de Veestraat 21, 23, 25 en 27 in Obbicht, kadastraal bekend als OBT00 B 4460 (ged.):

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 'Langs de Veestraat'. 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 22 september 2020 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

Voor ligt de nadere conforme uitwerking van het eerder qua hoofdopzet goedgekeurd schetsplan. 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 22 september 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.

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 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 in het ontwerp funderingsrapport 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 'Langs de Veestraat'.

- Artikel 4.2 sub a. en b. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. Daarnaast mag uitsluitend worden gebouwd in het woontype 'vrijstaand'. Het plan voorziet in de bouw van 4 geschakelde woningen (hoofdgebouwen) terwijl op de verbeelding 3 bouwvlakken voor 3 vrijstaande woningen zijn aangegeven.
- Artikel 4.2 sub c. Bijgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van het bouwvlak met de aanduiding 'bijgebouwen'. De bij de woningen behorende carports van het plan zijn buiten de bouwvlakken met de aanduiding 'bijgebouwen' gesitueerd.
- Artikel 4.2 sub e. De voorgevel van de hoofdgebouwen mag uitsluitend in de voorste bouwgrans worden gebouwd.

- Artikel 4.2 sub i. De voorgevels van de woningen van het plan zijn ongeveer één meter achter de voorste bouwgrens gesitueerd.
De goothoogte van hoofdgebouwen moet minimaal 4,5 m bedragen.
De goothoogte van de woningen van het plan is 3,75 m.

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 4.2 van het bestemmingsplan “Langs de Veestraat”.

Motivering

Wij hebben onderzocht of in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan dit plan kan worden meegewerkt.

Het plan heeft betrekking op de bouw van 4 levensloopbestendige woningen op het adres Langs de Veestraat ong. in Obbicht.

Krachtens het huidige bestemmingsplan is op deze locatie de bouw van 3 (vrijstaande)woningen toegestaan.

Het ingediende plan moet voldoen aan de huidige normen en eisen.

Dit geldt voor de (technische) eisen uit het Bouwbesluit en de bouwverordening. Daarnaast geldt dit ook voor de ruimtelijk planologische afweging.

Vanuit dit laatstgenoemd aspect wordt op voorhand opgemerkt dat het vigerende bestemmingsplan een woonbestemming heeft op grond waarvan de bouw van 3 woningen is toegestaan.

De afwijking van de huidige mogelijkheden voor woningbouw is dus relatief gering.

Het nieuwe plan voorziet in de bouw van 4 levensloopbestendige koopwoningen.

De woningen zijn van het type een bouwlaag met kap en worden uitgevoerd in roodkleurig metselwerk.

Gezien de aard en omvang van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is er kortom geen sprake van negatieve ruimtelijke en/of stedelijke effecten. Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt is het nieuwe plan goed inpasbaar.

In verband met het oog op een goede ruimtelijke ordening en onderbouwing zijn de volgende punten van dit plan nog specifiek aan de orde gekomen.

Stedenbouwkundige aspecten en ruimtelijke kwaliteit

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) heeft het plan getoetst aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en goedgekeurd.

Woningbouwbeleid

Het plan past binnen de Woonvisie Sittard-Geleen 2026-2020 alsmede de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (2016).

In de Structuurvisie is vastgelegd dat het totaal aantal woningen in de regio niet mag toenemen. Het is wel mogelijk nieuwe woningen met de juiste kwaliteit op de juiste plek te bouwen, gecompenseerd door sloop van slechte, niet meer courante woningen.

Indien er woningen aan de bestaande woningvoorraad worden toegevoegd dan moet het gaan om een kwalitatieve toevoeging (zowel qua kwaliteit als type). De nieuwe woningen zijn levensloopbestendig en deels voorzien van duurzame circulaire bouwmaterialen.

Er is sprake van toevoeging van één woning ten opzichte van het toegestane aantal woningen volgens het bestemmingsplan. De toevoeging betekent in beginsel dat een bouwtitel moet worden ingeleverd of elders een woning moet worden gesloopt. Aangezien dat in dit geval niet van toepassing is, moet gevolg worden gegeven aan de beleidsregel “Financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven”. Het perceel waarop de woningen worden gebouwd is eigendom van de gemeente. De gemeente heeft inmiddels overeenstemming met Smeets Vastgoed Roermond BV over de aan/verkoop van de grond en initiatiefnemer heeft op 31 augustus 2020 de “anterieure overeenkomst klein woningbouwinitiatief” gesloten. Het plan voldoet zoals hiervoor aangegeven aan de kwalitatieve wensen voor woningtoevoeging en ligt op een goede locatie op grond van de door de raad vastgestelde ‘Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (2016).

Economische uitvoerbaarheid

Het plan heeft betrekking op een perceel grond dat bouwrijp is en in eigendom toebehoort aan de gemeente Sittard-Geleen. De gemeente heeft inmiddels met initiatiefnemer een koop/verkoop overeenkomst gesloten voor de bouw van de 4 woningen. Tevens is initiatiefnemer akkoord met de financiële compensatie vanwege de toevoeging van één woning. Tenslotte heeft de gemeente met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Hiermee is vastgelegd dat eventuele planschade voor derden, toegebracht door deze planologische wijziging, door de gemeente verhaald kan worden op de initiator van het plan. Op grond van het vorenstaande is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd.

Ecologie, gebiedsbescherming

Er is getoetst of het plan geen negatieve invloed heeft op het meest nabij gelegen Natura-2000 gebied, de Grensmaas. Uit de berekening blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de rekenresultaten niet hoger zijn dan de vastgestelde norm. (zie onderzoeksrapport) Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebiedem vanwege stikstofdepositie worden uitgesloten.

Het plan voldoet dus resumerend 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.

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.