

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

dossiernummer: Om19.0424

16 maart 2020

BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SITTARD-GELEEN

Aanvraag

Op 15 oktober 2019 ontvingen wij van Fabri Projectontwikkeling B.V., Dokter Smitslaan 4, 6093 CG Heythuysen een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'nieuwbouw 5 woningen' op de locatie Oude Baan 55 t/m 63 in Born. De kadastrale gegevens van deze locatie zijn: BOR00 F 4400. Onze beslissing op deze aanvraag luidt als volgt.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het project 'nieuwbouw 5 woningen' voor de volgende activiteit(en):

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

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 december 2019 uitgenodigd om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens op 21 februari 2020 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort.

Zienswijzen en adviezen

Op 1 april 2020 hebben wij op www.officielebekendmakingen.nl bekend gemaakt dat wij van plan zijn om voor dit project de vergunning te verlenen. Vanaf 2 april 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 (19ink09607);
- tekeningen van Janssen Wuts architecten:
 - 19066-B1 gevels, plattegrond, situatie met datum 18-12-2019 (19ink11977);
 - 19066-B2 aanzicht carport, doorsneden, fund.-riol.-beg.gr.vl., details met datum 20-02-2020 (20ink01952);
 - 19066-B3 kapconstructie, details, bouwbesluit met datum 18-12-2019 (19ink11979);
 - 19066-B4 straatbeelden met datum 18-12-2019 (19ink11980);
- 19066 berekening bouwbesluit met datum 2019-09-17 (19ink09604);
- 919151 EPC berekening met datum 15-10-19 (19ink09670);
- 19066 Rapportage MPG met datum 14-10-2019 (19ink09605);
- Checklist Veilig Onderhoud met datum 12-12-2019 (19ink11803);
- Vitaal Born AERIUS stikstofberekening (20ink01954);
- Kopie koopacte m.b.t. recht van overpad (20ber00622);
- Planschadeverhaalsovereenkomst getekend 10-03-2020 (20ink02680)

Sittard-Geleen, 16 maart 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 16 maart 2020 aan Fabri Projectontwikkeling B.V., Dokter Smitslaan 4, 6093 CG Heythuysen voor het project 'nieuwbouw 5 woningen' op de locatie Oude Baan 55 t/m 63 in Born, kadastraal bekend als BOR00 F 4400:

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

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 de volgende punten komt het project niet overeen met de regels van het bestemmingsplan 'Oude Baan - Oost'.

- Artikel 5.1. De op de bestemmingsplankaart als woondoeleinden aangegeven gronden zijn bestemd voor woondoeleinden, in de vorm van maximaal 5 grondgebonden woningen.
Op deze gronden is reeds een woonzorggebouw gebouwd.
- Artikel 5.2. sub a. Maximaal 50 % van het bouwperceel mag worden bebouwd.
Voor de tussenkavels geldt dat het maximale bebouwingspercentage wordt overschreden.
- Artikel 5.2. sub f. Per gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrens mag slechts één zijgevel worden opgericht in deze perceelsgrens. Van de tussenwoningen liggen beide zijgevels in de perceelsgrens.
- Artikel 5.2. sub g. De afstand van minimaal één zijgevel van het hoofdgebouw tot de dichtsbijgelegen zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 2,00 m. bedragen.
Van de tussenwoningen liggen beide zijgevels in de perceelsgrens.

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 5.1. van het bestemmingsplan 'Oude Baan - Oost'.

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 5 levensloopbestendige woningen met de voorgevels gericht aan de straatzijde van de Oude Baan in Born.

Dit plan vervangt een eerder in 2011 verleende bouwvergunning voor de bouw van 5 patiowoningen. Hiervoor is destijds ook een uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd. (artikel 19, lid 2 WRO).

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 en dat er nog altijd een rechtsgeldige omgevingsvergunning is voor de bouw van 5 woningen op de plek waarvoor de nieuwe omgevingsvergunning is aangevraagd.

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

Er is extra aandacht besteed tussen het naastgelegen bedrijfsperceel en de nieuwe woningen.

De woonbebouwing is voor zoveel mogelijk opgeschoven in de richting van de Jacobusstraat. Hierdoor is een wat grotere (groene) buffer gecreëerd tussen de woningen en het naastgelegen bedrijf.

Verder wordt rondom de percelen een rasterhekwerk geplaatst, voorzien van begroeiing.

Het uitwegen aan de zijde van de Oude Baan is niet wenselijk. Dit betekent dat de toegangspaden richting woningen niet als op-/inrit worden aangemerkt.

Aan de achterzijde van de woningen worden 10 parkeerplaatsen aangelegd zodat het plan voldoet aan de parkeernorm.

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

Woningbouwbeleid

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

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 worden gebouwd in 1 bouwlaag en zijn levensloopbestendig, nagenoeg energieneutraal en voorzien van duurzame circulaire bouwmaterialen.

Economische uitvoerbaarheid

Het plan heeft betrekking op een perceel grond dat bouwrijp is. Een aparte overeenkomst in verband met kostenverhaal ontwikkeling van deze locatie is niet noodzakelijk.

Wel is er met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Hiermee is vastgelegd dat eventuele planschade voor derden, toegebracht door een planologische wijziging, door de gemeente verhaald kan worden op de initiator van het plan.

De economische uitvoerbaarheid van het plan is derhalve verzekerd.

Ecologie, gebiedsbescherming

Er is getoetst of het plan geen negatieve invloed heeft op het meest nabij gelegen Natura-2000 gebied.

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-gebieden 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.

2. 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 'Oude Baan - Oost'. 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 17 december 2019 ter beoordeling voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Het advies van deze commissie luidt als volgt.

Advies

Het bouwplan voldoet onder voorwaarde aan redelijke eisen van welstand.

Motivering

Voorliggend plan voorziet in de bouw van 5 levensloop bestendige woningen in een bouwlaag. Op de locatie waren eerder woningen in twee bouwlagen vergund, waarvoor weinig kopers interesse was en daardoor niet zijn uitgevoerd. De gepresenteerde woningen worden uit geprefabriceerde onderdelen samengesteld die qua gevelwerk bestaan uit een betonnen binnenblad met steenstrips op isolatie. De woningen zijn qua energiegebruik ontwikkeld als zogenoemde nul op de meter woningen. De gevels worden afgewerkt met rood - bruin metselwerk, gecombineerd met antracietkleurige muurvlakken. De kozijnen zijn van kunststof in de kleur antraciet. De bergingen worden uitgevoerd met houten gevels in de kleur antraciet. De boeiboorden zijn in de kleur wit. De commissie adviseert onder voorwaarde met het plan akkoord te gaan. Voorwaarde is dat de boeiboorden worden uitgevoerd in een minder contrasterende bij het rood - bruine metselwerk passende kleur.

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 17 december 2019. 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 voorwaarden te verbinden.

Voorwaarden

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

- De boeiboorden uitgevoerd in een minder contrasterende bij het rood - bruine metselwerk passende kleur. (Inmiddels is dit op tekening qua kleur ingetekend, tekstueel echter nog niet aangepast)
- 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 berekeningen (inhoud, uitvoering, zand- en bladvang, etc.) inclusief infiltratieonderzoek 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 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 aangegeven peilhoogte in het werk heeft goedgekeurd.