

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

dossiernummer: Om19.0507

BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SITTARD-GELEEN

Aanvraag

Op 29 november 2019 ontvingen wij van de heer A.H.J.M. Henssen, Vredeslaan 12, 6141 BM Limbricht een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'nieuwbouw van een vrijstaande woning met inpandige garage' op de locatie Provinciale weg 10, in Limbricht. De kadastrale gegevens van deze locatie zijn: LBT00 A 4958. 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
- 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.

Procedure hogere grenswaarden

Het college heeft voor dit plan, conform het bepaalde in artikel 110a lid 1 Wet geluidhinder, op 16 september 2020 een besluit hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting genomen. Dit besluit is op 17 september 2020 bekend gemaakt en de beschikking ligt vanaf 18 september 2020 zes weken ter inzage.

Uitgestelde inwerkingtreding

Uit de aangeleverde bodemonderzoeken is gebleken dat als gevolg van een sterke asbestverontreiniging sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en daarmee de noodzaak aanwezig om sanerende maatregelen te treffen.

Hiervoor dient u een saneringsplan of BUS-melding op te stellen en ter goedkeuring voor te leggen aan de Provincie Limburg. Vervolgens dient u de sanerende maatregelen uit te voeren conform het vastgestelde saneringsplan en van deze werkzaamheden een evaluatieverslag op te stellen. Dit evaluatieverslag dient wederom door de provincie Limburg te worden goedgekeurd.

Omdat sprake is van een uitgestelde inwerkingtreding conform artikel 6.2c lid 1 Wabo, treedt de omgevingsvergunning pas in werking nadat voldaan is aan de bovengenoemde voorwaarden.

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 18 februari 2020 uitgenodigd om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens op 10 juli 2020 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort.

Zienswijzen en adviezen

Op 7 oktober 2020 hebben wij op www.officielebekendmakingen.nl bekend gemaakt dat wij van plan zijn om voor dit project de vergunning te verlenen. Vanaf 8 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 (19ink11346)
- tekeningen van 3dVisie architecten:
 - NT.01 Woonhuis Henssen Plattegronden, gevels doorsneden en vloerplannen met datum 10-07-2020 (20ink07851)
 - DT.01 Woonhuis Henssen bouwkundige details met datum 29-11-2019 (19ink11344)
- Rapporten van TiMaX bouwplantoetsing:
 - MPG Berekening woonhuis Henssen met datum 10 december 2019 (19ink11690);
 - EPG berekening woonhuis Henssen met datum 10 december 2019 (19ink11689)
 - Bouwbesluittoets woonhuis Henssen met datum 10 december 2019 (19ink11688)
- Formulier toetsingskader veilig onderhoud 2012 (20ink07456)
- planschadeverhaalovereenkomst ondertekend d.d. 18-3-2020 (20ink04034)

- Akoestisch onderzoek geluidwering gevel Provinciale weg ong. Woning 1 Limbricht met datum 8 juli 2020 (20ink07850)
- Ruimtelijke onderbouwing woningen Bovenstraat-Provinciale weg Limbricht met datum 18 september 2020 (20ink07847)

Sittard-Geleen, 29 september 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 29 september 2020 aan de heer A.H.J.M. Henssen, Vredeslaan 12, 6141 BM Limbricht voor het project 'nieuwbouw van een vrijstaande woning met inpandige garage' op de locatie Provinciale weg 10 in Limbricht, kadastraal bekend als LBT00 A 4958:

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

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 'Limbricht'. 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 januari 2020 ter beoordeling voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Het advies van deze commissie luidt als volgt.

Eerder advies (SP19.0049)

Het plan ziet toe op de uitwerking van een eerder goedgekeurd stedenbouwkundig model voor de bouw van 3 woningen. Dit model toont een nog niet afgeronde doorkijk naar het totale plan dat voor de locatie is voorzien, waarin de bouw van 3 woningen wordt gecombineerd met een complex met 3 appartementen op de hoek van het kavel. De studie van het appartementencomplex is nog niet afgerond. Voorliggend plan laat zien dat de drie geprojecteerde vrijstaande woningen zijn opgezet vanuit één (doosvormig) concept met variaties in de gevelopzet. Het rechtse plan ligt vandaag ter beoordeling voor.

Wat de benadering van het concept betreft is de commissie van mening dat de variatie in het plan meer mag zijn dan alleen een verschil in de benadering van de vorm en invulling van de opening in de voorgevel. Gevarieerd zou kunnen worden met de vorm van de voorgevel door bijvoorbeeld een opbouw, die in de middelste woning is voorzien, een kwartslag te draaien en door deze in het gevelbeeld aan de straat te laten meedoen.

Wat de architectuur van de rechtse woning betreft is de commissie van mening dat die inconsequent is omdat ruimtelijk gezien iedere gevel afzonderlijk is ingedeeld. Hierin zou meer samenhang moet komen door de gevelopeningen qua vorm beter op elkaar af te stemmen. De overkapping aan de achterkant bij deze woning doet qua ontwerp afbreuk aan het beoogde heldere concept van een doosvormige architectuur. De commissie adviseert om uit te gaan van een zuivere vertaling van dat concept. Het plan voldoet daarmee nog niet aan redelijke eisen van welstand.

Beoordeling en advies 14.01.2020

Voorliggend plan voorziet in de verdere uitwerking van de rechtse woning, onderdeel uitmakend van een ontwikkelplan van 3 woningen. In het plan is gereageerd op het eerder advies door de gevels rondom qua gevelopeningen op elkaar af te stemmen. De commissie mist in het plan een bemonstering van materialen waarvan zij van mening is dat in de omgevingsvergunning een voorwaarde moet worden opgenomen die regelt dat de bemonstering nog aan de commissie ter beoordeling wordt voorgelegd. Het plan voldoet daarmee onder voorwaarden 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 onder voorwaarde aan redelijke eisen van welstand. Wij baseren ons op bovengenoemd advies van de ARK van 14 januari 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.

Voorwaarden

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

- Voor de graafwerkzaamheden ten behoeve van de ontgraving van de woningen een archeologisch onderzoek in de vorm van een archeologische begeleiding, conform protocol opgraven, uitvoeren:
 1. Gravend onderzoek dient te worden uitgevoerd op basis van een Programma van Eisen (PvE) dat dient te zijn goedgekeurd door de gemeentelijk archeoloog (mw. M. Aarts, gemeente Sittard-Geleen).
 2. Zonder goedgekeurd en geldig PvE en een gegunde offerte aan een archeologisch bedrijf voor de uitvoering van het veldwerk en de uitwerking van het veldwerk in een rapportage, mogen de werkzaamheden niet starten
 3. Het vervolgonderzoek kan worden beperkt tot het deel van het plangebied dat daadwerkelijk verstoord wordt (contouren nieuwbouw, bouwput, kabels en leidingen)
 4. Indien aannemelijk kan worden gemaakt dat de bodemverstoring dieper dan 30 cm -Mv kleiner is dan 100 m², of indien er gebruik wordt gemaakt van een methode van archeologievriendelijk bouwen, is nader archeologisch onderzoek niet verplicht.
 5. Er geldt te allen tijde een meldingsplicht bij het aantreffen van archeologische resten.
- De in het akoestische onderzoek gevelwering omschreven maatregelen toepassen/uitvoeren.
- 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/in rapporten aangegeven peilhoogte in het werk heeft goedgekeurd.
- Een bemonstering van materialen nog aan de ARK ter beoordeling voorleggen.

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 'Limbricht'.

- Artikel 22.4 Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het aantal dat:
a. Op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan plan reeds is gebouwd of waarvoor op de verbeelding een bouwvlak is opgenomen, waarbij het in het betreffende bouwvlak genoemde aantal woningen niet mag worden overschreden.
Dit betreft een bouwplan voor de bouw van 1 (van in totaal 3) woningen op het terrein behorende bij een voormalige boerderij.
- Artikel 14.2 sub a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
De nieuwe woning is buiten het bouwvlak van de bestaande boerderij gesitueerd.
- Artikel 14.2 sub d. De goothoogte van gebouwen bedraagt maximaal 6 meter. De goothoogte wordt met 0,30 m overschreden (= 6,30 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 22.4 van het bestemmingsplan 'Limbricht'.

Motivering

Wij hebben onderzocht of in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan dit plan kan worden meegewerkt. Als ruimtelijke onderbouwing voor dit project, 'de nieuwbouw van een vrijstaande woning met inpandige garage' wordt in dit verband verwezen naar de voor dit project relevante onderdelen in de ruimtelijke onderbouwing van Geonius, documentnummer CA2000031.011.R01.v1.0 met datum 10 juli 2020.

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.

Voorwaarde

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

- 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.