

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

dossiernummer: Om18.0076

BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SITTARD-GELEEN

Aanvraag

Op 18 februari 2018 ontvingen wij van de heer R.H.F. Lahaye, Groenstraat 7, 6121KJ Born een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'een realiseren van een nieuwbouw woonhuis met bijbehorende bijgebouwen' op de locatie Putstraat 42, in Born. De kadastrale gegevens van deze locatie zijn: BOR00 D 1692. Onze beslissing op deze aanvraag luidt als volgt.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het project 'een realiseren van een nieuwbouw woonhuis met bijbehorende bijgebouwen' 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.

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 9 maart 2018 uitgenodigd om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens op 13 april 2018 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort.

Zienswijzen en adviezen

Op 17 juli 2018 hebben wij op www.officielebekendmakingen.nl bekend gemaakt dat wij van plan zijn om voor dit project de vergunning te verlenen. Vanaf 18 juli 2018 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
- planschadeverhaalsovereenkomst getekend d.d. 20-06-2018
- tekeningen/berekeningen van Architectuur Egon Starren:
 - situatietekening 17013-07.1
 - bestektekening 16002-02.03B d.d. 15-06-2018
 - principedetails 17013-02.034 d.d. 18-2-2018
 - straatbeeld
 - rapportage toetsing bouwbesluit
 - EPG berekening d.d. 14-06-2018
- kwaliteitsverklaringen toe te passen PV panelen, warmteterugwinapparaat en warmtepomp
- Rapportage Milieuprestatie Gebouw
- Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012
- Funderingsadvies van Geonius d.d. 28 maart 2018

Sittard-Geleen, 11 juli 2018

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 11 juli 2018 aan de heer R.H.F. Lahaye, Groenstraat 7, 6121 KJ Born voor het project 'een realiseren van een nieuwbouw woonhuis met bijbehorende bijgebouwen' op de locatie Putstraat 42 in Born, kadastraal bekend als BOR00 D 1692:

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 '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 5 juni 2018 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.

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 5 juni 2018. 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 voorwaarden:

- 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 funderingsadvies van Geonius d.d. 28 maart 2018 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 'Born - Buchten - Holtum'.

- Artikel 23 lid 2 sub a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd.
Ter plaatse van dit bouwplan (nieuwbouw woning) is geen bouwvlak aanwezig.
- Artikel 23 lid 2 sub b Nieuwbouw van hoofdgebouwen is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw en nieuwbouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw'.
Ter plaatse van dit bouwplan (nieuwbouw woning) geldt deze aanduiding niet.
- Artikel 33 lid 2 sub a Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het aantal dat op het tijdstip van ter-inzage-legging van het ontwerp van het plan reeds is gebouwd.

Medewerking buitenplanse afwijking

Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, Wabo, kan evenwel toch vergunning worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Naar het oordeel van ons college is aan de genoemde voorwaarden voldaan, zoals uit de navolgende ruimtelijke onderbouwing blijkt.

Motivering

Voor de motivering dat in dit geval sprake is van een goede ruimtelijke ordening zijn hieronder de volgende overwegingen opgenomen, welke deel uitmaken van het besluit. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt voldoende inzicht gegeven in de ruimtelijke effecten van het aangevraagde bouwplan en de daarmee samenhangende activiteit 'het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' op de locatie en haar omgeving.

Het perceel Putstraat 42 maakte vroeger deel uit van het perceel Putstraat 44 waar voorheen een boerderijwoning met schuur was gelegen. Al die opstallen zijn gesloopt en in 2014 is een nieuwe vrijstaande woning gebouwd op het adres Putstraat 44. Bij de voorbereiding van dat plan is tevens rekening gehouden met de bouw van een tweede vrijstaande woning tussen deze nieuwbouw woning en de bestaande woning op het adres Putstraat 40. Op deze wijze wordt een logische afbouw gerealiseerd aan deze zijde van de Putstraat.

Het perceel Putstraat 42 is gelegen in het in december 2012 geactualiseerde bestemmingsplan 'Born-Buchten-Holtum'. Daarin heeft het perceel de bestemming 'tuin' en 'wonen' zonder bouwvlak. In het daarvoor geldende bestemmingsplan had dit perceel de bestemming 'agrarische doeleinden'.

Gelet op het woonkarakter van het gebied en de omvang van het perceel is er vanuit stedenbouwkundig oogpunt voor gekozen om het perceel op een vrijstaande woning te bouwen. Daarbij geldt als uitgangspunt dat de nieuwe woning is aan te merken als een zogenaamde levensloopgeschikte woning. Bij levensloopgeschikte woningen is de toegang van de woning en het woongebouw zonder belemmeringen bereikbaar. De basisfuncties (woonkamer, toilet, badkamer en hoofdslaapkamer) liggen op één verdieping.

Krachtens het woningbouwbeleid van de gemeente geldt dat bij de toevoeging van één woning er één woning gesloopt dient te worden.

Op het bouwplan is de Beleidsregel "Financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg" van toepassing. Uitgangspunt van deze regeling is dat compensatie als gevolg van de toevoeging van één woning primair dient plaats te vinden door het fysiek onttrekken van een andere woning aan de woningvoorraad of door het inleveren van harde plancapaciteit in de verhouding één bouwen = vier inleveren.

In dit geval is met initiatiefnemer overeengekomen dat door het samenvoegen van drie zelfstandige wooneenheden tot één zelfstandige woning op de locatie Putstraat 57 in Sittard, eigendom van de heer L. Meens, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend (Om17.0163, verzenddatum 22 mei 2017) is aan de verplichting tot fysieke sloop voldaan. Een en ander dient wel planologisch verankerd te worden waardoor deze samenvoeging onomkeerbaar wordt gemaakt. Op grond hiervan past het plan binnen het woonbeleid van de gemeente Sittard-Geleen.

Voor de locatie Putstraat 42 Born is in 2012 een Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-P) uitgevoerd door bureau IDDS archeologie met rapportnummer 1369. Op grond van dit rapport en het daarop gebaseerd archeologisch advies geldt dat verdergaand archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. In de omgevingsvergunning zal wel het voorschrift worden opgenomen dat voor de start van de bouwwerkzaamheden het werk moet worden gemeld bij de gemeentelijke archeoloog.

Tenslotte is op 20 juni 2018 een planschadeverhaalsovereenkomst met de gemeente getekend. Mede op grond hiervan is het plan economisch uitvoerbaar.

Resumerend blijkt uit deze ruimtelijke onderbouwing dat er op basis van een goede ruimtelijke ordening medewerking aan het ingediende plan kan worden verleend.

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 deze aanvraag 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 bouwwerk is aangemerkt als een geval bedoeld onder b. van deze lijst, te weten 'Het bouwen van een of meerdere woningen, met daaraan inherente voorzieningen, passend binnen de Regionale Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek'.

Conclusie

Wij vinden de met het aangevraagde bouwplan samenhangende en aangevraagde activiteit 'gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Zodoende kan de gevraagde vergunning voor de activiteit 'gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' worden verleend. Wel bestaat aanleiding om aan de vergunning de hierna te noemen voorwaarden te verbinden.

Voorwaarde

Wij verlenen de vergunning voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' onder de volgende voorwaarden:

- Het samenvoegen van de drie zelfstandige wooneenheden tot één zelfstandige woning op de locatie Putstraat 57 in Sittard dient planologisch te worden verankerd, waardoor deze samenvoeging onomkeerbaar wordt gemaakt. Het verkregen contingent heeft een looptijd van twee jaar, met andere woorden het plan aan de Putstraat 42 in Born dient binnen de gestelde termijn van twee jaar gerealiseerd te zijn om gebruik te kunnen maken van de compensatie verkregen vanuit Putstraat 57 in Sittard.

Óf

- Er moet gevolg worden gegeven aan de 'Beleidsregel Financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven' door het ondertekenen van de anterieure overeenkomst, waarmee akkoord wordt gegaan met de hierbij behorende financiële verplichting.

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 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.