

OMGEVINGSVERGUNNING

dossiernummer: Om21.0172

27 september 2021

BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SITTARD-GELEEN

Aanvraag

Op 15 maart 2021 ontvingen wij van DLV B.V., Kanaal Zuid 145, 7327 AA in Apeldoorn een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project het bouwen van een tweetal woonzorggebouwen voor dementerende ouderen, het plaatsen van erf- en perceelsafscheidings alsmede het aanleggen van een uitweg op de locatie Breitnerstraat 2 en 4 in Sittard. De kadastrale gegevens van deze locatie zijn: STD00 H 1127. Onze beslissing op deze aanvraag luidt als volgt.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het project het bouwen van een tweetal woonzorggebouwen voor dementerende ouderen, het plaatsen van erf- en perceelsafscheidings alsmede het aanleggen van een uitweg voor de volgende activiteiten:

- 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.

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.

Zienswijzen en adviezen

Op 4 augustus 2021 hebben wij op www.officielebekendmakingen.nl bekend gemaakt dat wij van plan waren om voor dit project de vergunning te verlenen. Vanaf 5 augustus 2021 heeft de aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. In die zes weken kon iedereen zienswijzen tegen of adviezen over het ontwerpbesluit bij ons college kenbaar maken. In deze periode hebben wij geen zienswijzen en/of adviezen ontvangen.

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:

B - Situatietekening nieuw d.d. 26-7-2021 (21ber02190);
B - 14-1694-98DL_210107_BA-001B_Situatie_bestaand.pdf (21ink02825);
B - 14-1694-98DL_210107_BA-010_Vrijstaande_berging.pdf (21ink02827);
B - Bouwbesluitberekening d.d. 7-1-2021 (21ink02832);
B - 14-1694-98DL_210107_BA-700_Details.pdf (21ink02833);
B - 14-1694-98DL_210107_BA-900_Gebruiksfunctie.pdf (21ink02834);
B - 14-1694-98DL_210107_BA-901_Gebruiksfunctie.pdf (21ink02835);
B - 14-1694-98DL_210107_BA-950_Brandcompartimentering.pdf (21ink02836);
B - 14-1694-98DL_210107_BA-951_Brandcompartimentering.pdf (21ink02837);
B - 14-1694-98DL_210107_BA-960_Toegankelijkheid.pdf (21ink02838);
B - 14-1694-98DL_210107_BA-961_Toegankelijkheid.pdf (21ink02839);
B - 14-1694-98DL_210107_BA-KM-staat.pdf (21ink02840);
B - 2100419_Ventilatieberekening_20_app._2-laags_DLV_te_Sittard_1_d.d._11-01-2021.pdf (21ink02852);
B - 2100420_Ventilatieberekening_20_app._2-laags_DLV_te_Sittard_2_d.d._11-01-2021.pdf (21ink02853);
B - BM-00std1_-_Brandmeld_Noodverlichting_-_Begane_grond_-_A2_-_BOUWAANVRAAG.pdf (21ink02854);
B - BM-00std2_-_Brandmeld_Noodverlichting_-_Begane_grond_-_A2_-_BOUWAANVRAAG.pdf (21ink02855);
B - BM-01std1_-_Brandmeld_Noodverlichting_-_1e_verdieping_-_A2_-_BOUWAANVRAAG.pdf (21ink02856);
B - BM-01std2_-_Brandmeld_Noodverlichting_-_1e_verdieping_-_A2_-_BOUWAANVRAAG.pdf (21ink02857);
B - RIO-00std1_-_Riolering_en_HWA_-_Begane_grond_-_A2_-_BOUWAANVRAAG.pdf (21ink02858);
B - RIO-00std2_-_Riolering_en_HWA_-_Begane_grond_-_A2_-_BOUWAANVRAAG.pdf (21ink02859);
B - RIO-01std1_-_Riolering_en_HWA_-_1e_Verdieping_-_A2_-_BOUWAANVRAAG.pdf (21ink02860);
B - RIO-01std2_-_Riolering_en_HWA_-_1e_Verdieping_-_A2_-_BOUWAANVRAAG.pdf (21ink02861);

B - RIO-02std1_-_Riolering_en_HWA_-_Dak_-_A2_-_BOUWAANVRAAG.pdf
 (21ink02862);
 B - RIO-02std2_-_Riolering_en_HWA_-_Dak_-_A2_-_BOUWAANVRAAG.pdf
 (21ink02863);
 B - Bijlage_1_Aerius_berekening.pdf (21ink02864);
 B - Bijlage_2_Watertoetsresultaat_Jozef_Israelsstraat_ong_te_Sittard-Geleen.pdf
 (21ink02865);
 B - Bijlage_3_K-waardenonderzoek.pdf (21ink02866);
 B - Bijlage_4-Waterhuishoudingsplan.pdf (21ink02868);
 B - Bijlage_5_Informatievoorziening_omgeving.pdf (21ink02869);
 B - MA210203.R01.V1.0_geonius_vooronderzoek_actualisatie_molenbeek_oost_kav.pdf
 (21ink02870);
 publiceerbareaanvraag.pdf (21ink02873);
 B - Renvooi d.d. 19-4-2021 (21ink03669);
 B - Begane grond bouwdeel 1 d.d. 19-4-2021 (21ink03670);
 B - Begane grond bouwdeel 2 d.d. 19-4-2021 (21ink03671);
 B - 1ste verdieping bouwdeel 1 d.d. 19-4-2021 (21ink03672);
 B - 1ste verdieping bouwdeel 2 d.d. 19-4-2021 (21ink03673);
 B - Dakoverzicht bouwdeel 1 d.d. 19-4-2021 (21ink03674);
 B - Dakoverzicht bouwdeel 2 d.d. 19-4-2021 (21ink03675);
 B - Gevels en doorsneden bouwdeel 1 d.d. 19-4-2021 (21ink03676);
 B - Gevels en doorsneden bouwdeel 2 d.d. 19-4-2021 (21ink03677);
 B - Energielabel Bouwdeel 2 (21ink04156);
 B - Energielabel bouwdeel 1 (21ink04157);
 B - algemene voorwaarden BENG (21ink04158);
 B - BENG berekening bouwdeel 1 (21ink04159);
 B - BENG berekening bouwdeel 2 (21ink04160);
 B - Rapport brandoverslag referentieproject d.d. 13-2-2019 (21ink05169);
 B - Reactie opmerkingen brandveiligheid 24-6-2021 (21ink05170);
 B - Ruimtelijke onderbouwing 22 juni 2021 (21ink05197);

Alle met dezelfde stempeldatum als dit besluit.

Beroep

Het besluit treedt in werking de dag nadat de termijn voor het indienen van een
 beroepschrift is verstreken. Tegen het besluit kan tot zes weken na de dag waarop het
 besluit ter inzage is gelegd beroep worden aangetekend. Het indienen van een
 beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Heeft u of andere
 belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een
 voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt
 aangevraagd treedt het besluit pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Leges

De legeskosten voor het behandelen van deze aanvraag om een omgevingsvergunning bedragen € 42.840,05.

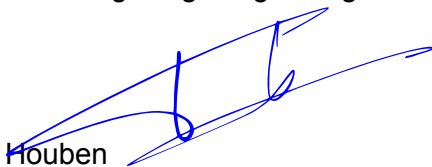
Voor de activiteit bouwen zijn de leges berekend aan de hand van de ambtelijk vastgestelde bouwkosten van € 1.000.000,00.

Wabo legesberekening overzicht		
Activiteit bouwen	€	40.165,00
Activiteit handelen in strijd met RO	€	1.983,75
Activiteit aanleggen uitweg	€	333,05
Leges beoordeling bodemrapport	€	182,55
Ontheffing bodemonderzoeksplicht	€	175,70
Totaalbedrag leges omgevingsvergunning		€ 42.840,05

Sittard-Geleen, 27 september 2021

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen
namens dezen,
Coördinator omgevingsvergunningen

F.H.M. Houben



ACTIVITEITENLIJST

De volgende activiteiten horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 27 september 2021 aan DLV B.V., Kanaal Zuid 145, 7327AA Apeldoorn voor het project het bouwen van een tweetal woonzorggebouwen voor dementerende ouderen, het plaatsen van erf- en perceelsafscheidings alsmede het aanleggen van een uitweg op de locatie Breitnerstraat 2 en 4 in Sittard, kadastraal bekend als STD00 H 1127:

1. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
2. het (ver)bouwen van een bouwwerk;
3. het maken of veranderen van een uitweg.

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 basis van het geldende bestemmingsplan Molenbeek Oost zijn de gronden binnen het projectgebied voorzien van de enkelbestemming Woongebied met een functieaanduiding Wonen.

Op de volgende punten komt het project niet overeen met de regels van het bestemmingsplan Molenbeek-Oost.

- Artikel 8.1 De voor Woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding Wonen. Verder is de grond bestemd voor wegen en voet- en fietspaden ten behoeve van doorgaand en overig verkeer, pleinen, parkeervoorzieningen en andere openbare ruimten, en groenvoorzieningen in de vorm van parken, plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten. Ook zijn deze gronden bestemd voor erven, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, nutsvoorzieningen, kunstuitingen, inritten en overige bijbehorende voorzieningen, met bijbehorende hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In dit geval gaat het om een tweetal woonzorggebouwen.

- Artikel 8.2 Hoofdgebouwen mogen uitsluitend in de vorm van grondgebonden woningen gebouwd worden en het aantal woningen mag niet meer zijn dan 50 grondgebonden en 10 gestapelde woningen. De afstand van de voorgevel van grondgebonden woningen tot de naar de weg gekeerde grens van het bouwperceel mag niet minder dan 3 meter en niet meer dan 6 meter bedragen en tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag dit niet minder dan 3 meter zijn. De horizontale diepte van het hoofdgebouw van een grondgebonden woning mag ten hoogste 15 meter op de begane grond en 12,5 meter voor de volgende verdiepingen bedragen, waarbij de afstand van de achtergevel tot de achterste grens van het bouwperceel minimaal 5 meter dient te bedragen. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevellijn mag ten hoogste 1 m bedragen.

In dit geval gaat het niet om grondgebonden woningen en bedraagt de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn 1,4m.

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 artikelen 8.1 en 8.2 van het bestemmingsplan 'Molenbeek-Oost'.

Motivering

In het bestemmingsplan Molenbeek-Oost, vastgesteld op 15 december 2010, heeft het betreffende perceel de enkelbestemming Woongebied. De voor Woongebied aangewezen gronden zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen' bestemd voor wonen. De aanvraag voorziet in de realisatie van tweetal woonzorggebouwen aan de Breitnerstraat. Dit past qua gebruik en bouwen niet binnen de bestemming Woongebied. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt via een uitgebreide omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo).

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

- 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.

Naar het oordeel van het college van B&W is aan de genoemde voorwaarden voldaan, zoals mede uit de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte ruimtelijke onderbouwing blijkt. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door BJZ.nu, datum juni 2021, kenmerk: NL.IMRO.1882.PBbreitnerstraat-ON01.

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 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 c. van deze lijst vermeld, te weten 'het bouwen van kantoren, winkels, horecabedrijven, *maatschappelijke voorzieningen*, dienstverlenende bedrijven, categorie 1- en 2- bedrijven, consumentverzorgende en ambachtelijke bedrijven, 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.

Overwegingen

Bestemmingsplan

De activiteit is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Molenbeek-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 30 maart 2021 ter beoordeling voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Het advies van deze commissie luidt als volgt. Akkoord, het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Motivering advies

Voor ligt het nader uitgewerkt plan in de fase aanvraag omgevingsvergunning. Qua metselwerk is conform eerder advies ervoor gekozen om één type baksteen toe te passen. Een subtiel onderscheid in het metselwerk is voorzien door te variëren met een profilering in het metselwerk. Daarnaast zijn de gebouwen bij de ontmoeting op kleinere afstand van elkaar gebracht en zijn daar tussen de bergingen geplaatst. Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Terzijde vraagt de commissie aandacht voor de inrichting en beleving rondom het gebouw en de relatie binnen -buiten, dat in de tekeningen summier is meegenomen. Zij zou daar graag in mee willen worden genomen.

Bouwbesluit

Naar ons oordeel is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan, onder voorwaarden, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

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.

Conclusie

Op grond van voornoemde overwegingen is geen sprake van een weigeringsgrond en wordt de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, met toepassing van een ontheffing voor het indienen van een bodemrapport alsmede onder de hierna te noemen voorwaarden, verleend.

Voorwaarden

- Het hemelwater dat op het dakoppervlak van het nieuwe gebouw valt, moet op eigen terrein blijven, de zogenaamde regenwaterzorgplicht. Met de realisatie van de daarvoor aan te brengen voorzieningen voor afvoer van hemelwater mag niet worden begonnen alvorens de hiervoor te maken tekeningen en berekeningen (inhoud, uitvoering, zand- en bladvang, etc.) bij het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente zijn ingediend en door deze zijn goedgekeurd. De invulling van de hemelwaterzorgplicht voor deze vergunning dient conform de uitvoeringsnotitie Verwerken hemelwater particulier terrein bij nieuwbouw Westelijke Mijnstreek van november 2015 gedaan te worden. Met de realisatie van de invulling mag pas gestart worden als er een akkoord van gemeente Sittard-Geleen is afgegeven op de tekeningen en berekeningen(eventueel met aanvullend vereist onderzoek). Uit de tekening en berekeningen(eventueel met aanvullend vereist onderzoek) blijkt dat een en ander conform de uitvoeringsnotitie is ingevuld. U moet uw stukken voor akkoord aanbieden aan uw contactpersoon omgevingsvergunning.
- 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.
- Voor ingebruikname van de gebouwen dient middels een scope 12 inspectie aangetoond te worden dat de zonnepaneleninstallaties op de daken voldoen aan de bouwregels, veiligheidseisen en elektrotechnische regels (er geldt een certificatieplicht).
- Het Programma van Eisen van de gecertificeerde brandmeldinstallatie, met volledige bewaking en rechtstreekse door doormelding naar de meldkamer van de brandweer, dient ter goedkeuring voorgelegd te worden aan het bevoegd gezag alvorens met de daadwerkelijke installatiewerkzaamheden wordt gestart.
- Uiterlijk 3 weken voor start van de betreffende werkzaamheden dient middels indiening van productcertificaten van de toe te passen glaspanelen aangetoond te worden dat de WBDBO van 30 minuten van diverse raampartijen twee kanten op werkt. Van binnen naar buiten alsook van buiten naar binnen.
- 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.

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.

Voorwaarden

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.