

Aelmans Ruimte, Omgeving &
Milieu B.V.

t.a.v. S. van de Venne
Kerkstraat 4
6367 JE VOERENDAAL

Team Vergunningen en Parkeren
Uw brief van
Uw kenmerk
Ons kenmerk 2024-00002549
Behandeld door G. Clabbers
Telefoon +31464777967
Onderwerp Eindbrief

Sittard-Geleen, 19 december 2024

Beste S. van de Venne,

Op 9 december 2024 hebben wij uw conceptverzoek ontvangen namens heer Knops. Uw conceptverzoek gaat over het splitsen van een perceel voor het realiseren levensloopbestendige woning op de locatie Graetheide 21, 6121RM Born. Dit conceptverzoek is geregistreerd onder nummer 2024-00002549.

We hebben de volgende door u ingediende stukken behorende bij dit schetsplan beoordeeld:

- ROM240297.002 Principeverzoek Graetheide
- Samenvatting_Intake vooroverleg conceptverzoek (Verken uw idee)

Beoordeling omgevingsplanactiviteit

Ter plaatse geldt het Omgevingsplan gemeente Sittard-Geleen en de deelbestemmingsplannen 'Facetbestemmingsplan Parkeren' en 'Kern Graetheide' (hierna te noemen omgevingsplan). Volgens de verbeeldingen geldt op de locatie van het plan enkelbestemming Wonen' en 'Tuin' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 2'. Het plan is in strijd met de regels van het omgevingsplan.

Strijdigheid

Het splitsen perceel voor realiseren levensloopbestendige woning is in strijd met de regels van het omgevingsplan. Volgens het deelbestemmingsplan 'Kern Graetheide' mogen hoofdgebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd. (Artikel 9.2 lid a). Volgens het deelbestemmingsplan 'Kern Graetheide' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het aantal dat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan reeds is gebouwd of waarvoor op de verbeelding een bouwvlak is opgenomen ('maximum aantal wooneenheden'), waarbij het in het betreffende bouwvlak genoemde aantal woningen niet mag worden overschreden. Er wordt 1 woning toegevoegd. (Artikel 16.4 lid b).

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Het deelbestemmingsplan voorziet niet in een binnenplanse afwijkmogelijkheid om bovengenoemde strijdigheden op te heffen.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken kan alleen met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden afgeweken van het geldende deelbestemmingsplan

(artikel 8.0a lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving). Hierbij is vereist dat het bouwplan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Beoordeling afwijkmogelijkheid

Om te bepalen of in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in beginsel aan het plan kan worden meegewerkt, is het getoetst aan de hand van de volgende criteria:

1. Het plan is op grond van het geldende beleid (rijk/provincie/gemeente) toegestaan
2. De belangen van de directe burens niet onevenredig worden geschaad.
3. Het plan geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor het woonmilieu of kan deze doen ontstaan.
4. Het plan geen afbreuk doet aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.
5. Het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand
6. Het plan geen onevenredig nadelige gevolgen heeft op het gebied van geluid, geur, trillingen, bodem, etc
7. Het plan voldoet aan de betreffende parkeernorm.

Ad 1. Woonbeleid:

Uitgangspunten Beleidsregel kwalitatieve woningtoevoegingen

Met deze beleidsregel willen we ervoor zorgen dat nieuwe woningen van voldoende kwaliteit zijn, waarbij een minimaal oppervlak de grondslag daarvoor biedt. Daarom hebben we regels opgesteld over minimale gebruiksoppervlaktes van nieuw te realiseren woningen.

- Nieuwe woningen buiten het centrumgebied dienen minimaal 70 m² gebruiksoppervlakte te hebben;
- Nieuwe woningen worden zo veel als mogelijk levensloopbestendig gebouwd.

Om het plan in lijn te brengen met de uitgangspunten dient initiatiefnemer nog rekening te houden met het bovenstaande.

Beleidsvisies Wonen

Op 27 februari 2024 heeft het college het Woonbehoefteonderzoek Sittard-Geleen vastgesteld. Het onderzoek toont, onder andere, aan dat er voor de dorpen en landelijke kernen een kwantitatieve behoefte is aan nultredenwoningen. De huidige beleidslijn is om de woonbehoefte in de dorpen en landelijke kernen binnen de bestaande bebouwing te realiseren door middel van inbreiding. Gezien het onderhavige plan is gesitueerd binnen de bestaande bebouwing, op een lege kavel en tussen andere woningen gelegen is, is hier sprake inbreiding.

Woonbehoefteonderzoek (WBO)

In de dorpen/ landelijke kernen, is er behoefte aan nultreden woningen. Het subregionale wbo onderschrijft deze behoefte. Voorliggend plan kan voorzien in de voor deze plek geldende aantoonbare behoefte.

Beleidsregel 'Ruim baan'

De beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen Sittard-Geleen" stelt dat woningbouwplannen worden beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan alle drie de onderstaande criteria.

1. Onderhavig plan heeft maatschappelijke meerwaarde: de ambtelijke afweging is dat het plan aansluit op de huidige beleidsvisies voor de woonbehoefte in de dorpen/ landelijke kernen;
2. Onderhavig plan is planologisch aanvaardbaar: op deze locatie is er aantoonbaar behoefte aan nultredenwoningen;
3. Het plan zal nog subregionaal afgestemd moeten worden.

Het plan voldoet aan de criteria van de beleidsregel, daarmee is financiële compensatie hier niet aan de orde.

Ad 2. Dit perceel heeft al een woonbestemming er zal alleen een woning worden toegevoegd tussen twee woningen. Hierbij zal met de voorwaarde vanuit stedenbouw rekening moeten worden gehouden dat het nieuwe perceel minstens 20m breed moet zijn in plaats van 15m. Er liggen geen bedrijven in de buurt die hier beperkt kunnen worden in hun activiteiten.

Ad 3. Het plan omvat een splitsing van een groot perceel. Door de grootte van het perceel zal het woonmilieu geen onevenredige nadelige gevolgen hebben wanneer er een woning wordt bijgebouwd.

Ad 4. Het is niet onwenselijk om het bestaande perceel te splitsen. Door de Y-splitsing ter hoogte van Graetheide 21 ontstaat een rustige straat waaraan gewoon kan worden. Aan deze straat ontstaat door de positionering van het pand op Graetheide 21 een onderbreking in de lintbebouwing. Omdat de voorgenomen perceelsplitsing grenst aan het landelijk gebied en zich in de lintbebouwing van de Graetheide bevindt, dient het aan de voorzijde voldoende breed te zijn. Nu is de voorgenomen breedte ca. 15 m. Voorwaarde voor medewerking is om de perceelsbreedte aan de voorzijde uit te breiden tot ca. 20 meter, waardoor een bredere aansluiting op de weg ontstaat. Dit advies is ingegeven door de noodzaak om voldoende ruimte tussen de bouwvolumes te waarborgen, en daardoor de visuele connectie met het landelijk gebied open te houden.

Ad 5. Het plan is niet beoordeeld aan redelijke eisen van welstand, omdat dit een pril initiatief is zonder uitgewerkt plan, enkel met de vraag of deze ontwikkeling wenselijk is. Dit zal bij een nieuw vooroverleg of bij een aanvraag omgevingsvergunning worden getoetst.

Ad 6. Dit zal verder getoetst gaan worden wanneer het plan verder is uitgewerkt.

Ad 7. Dit zal worden aangetoond in een plan dat verder is uitgewerkt. Per woning is een eis van 1,7 parkeerplaats die op eigen terrein gerealiseerd moet worden. Deze norm staat vermeld in de Nota Parkeernormen Sittard-Geleen Parkeernormensystematiek.

Gebruik gronden of bouwwerken in strijd met bestemmingsplan

Wij zijn daarom in principe bereid medewerking aan het plan te verlenen. De omgevingsplanactiviteit moet straks onderdeel uitmaken van de aanvraag om een omgevingsvergunning. Wij merken op dat daaraan extra legeskosten zijn verbonden.

Nadeelcompensatieverhaalsovereenkomst

Door middel van een met u te sluiten nadeelcompensatieverhaalsovereenkomst moet vast komen te staan dat eventuele schadeclaims voor rekening van de aanvrager komen. De nadeelcompensatieverhaalsovereenkomst ontvangt u na het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning.

Risicoanalyse voor nadeelcompensatie

Wij wijzen u op de mogelijkheid een onafhankelijk taxatiebureau in te schakelen voor het opstellen van een zogenaamde risicoanalyse voor nadeelcompensatie. Daarmee wordt onderzocht welke omliggende locaties als schadegevoelig kunnen worden aangemerkt en wat de hoogte zal zijn van eventueel toe te kennen nadeelcompensatie.

Beoordeling technische bouwactiviteit

Voor de technische bouwactiviteit die u wil verrichten geldt geen vergunningsplicht. Er geldt wel een meldingsplicht waarvoor u een kwaliteitsborger moet inschakelen.

Uw bouwwerk valt namelijk onder gevolgklasse 1. Bij deze gevolgklasse toetsen niet wij de bouwkwaliteit aan het Besluit bouwwerken leefomgeving, maar een kwaliteitsborger. Wij vragen u daarom een kwaliteitsborger in te schakelen. U zult hiervoor moeten betalen aan de kwaliteitsborger. Meer informatie vindt u op [Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw \(tlokb.nl\)](https://toelatingsorganisatie.kwaliteitsborgingbouw.tlokb.nl). U vindt daar ook een lijst met kwaliteitsborgers en borgingsinstrumenten. Er zijn namelijk meerdere borgingsinstrumenten die een kwaliteitsborger kan gebruiken. Wanneer u start met de bouwactiviteit moet dit ten minste vier weken voor het begin van de bouwwerkzaamheden melden.

Nog niet starten met werkzaamheden

Er mag pas gestart worden met de werkzaamheden nadat wij hiervoor een omgevingsvergunning hebben verleend. Wij bepalen pas bij de officiële aanvraag om een omgevingsvergunning of het plan aan de andere criteria van de Omgevingswet voldoet.

Aanvragen omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning voor de volgens de Omgevingswet benodigde activiteiten kan nu worden aangevraagd. De indieningsvereisten behorende bij de verschillende activiteiten staan vermeld in de Omgevingsregeling. Houd daarnaast rekening met alle opmerkingen in deze brief.

Advies en instemming Gedeputeerde Staten

Uw plan staat op de lijst van gevallen waarin bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit advies en instemming van Gedeputeerde Staten vereist is: [Provinciaal blad 2023, 14731 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen \(officielebekendmakingen.nl\)](https://provinciaalblad2023.14731.overheid.nl). Vorenstaande houdt in dat de beslistermijn met 4 weken wordt verlengd. Verder is het van belang te motiveren dat uw plan de provinciale belangen niet doorkruist.

Vergunningplichten / nog aan te vragen

Op basis van de huidige gegevens dient u in ieder geval een omgevingsvergunning aan te vragen voor de volgende activiteiten:

- Bouwactiviteit (Omgevingsplan)
- Afwijken van de regels in het omgevingsplan

Verder dienen de volgende meldingen te worden gedaan:

- Bouwmelding

Mogelijk heeft u nog andere toestemmingen nodig. Wilt u weten of een of meer van deze toestemmingen nodig zijn? Doe dan de [Vergunningcheck - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](https://overheid.nl/vergunningcheck-omgevingsloket)

Overige vergunningen

Bovendien kan er naast de omgevingsvergunning ook een aansluitvergunning riolering en/of een vergunning voor het gebruik van gemeentegrond nodig zijn. Meer informatie hierover vindt u op onze gemeentelijke website. ([Riolering - Gemeente Sittard-Geleen](https://riolering-gemeente-sittard-geleen.nl) en [Gebruik van gemeentegrond - Gemeente Sittard-Geleen](https://gebruik-van-gemeentegrond-gemeente-sittard-geleen.nl)).

Bibob

De aanvraag omgevingsvergunning wordt onderworpen aan een (screenend) onderzoek op grond van de [Wet Bibob](https://wetbibob.nl) (Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur). Meer hierover is te lezen in de [Beleidsregels Wet Bibob Sittard-Geleen \(overheid.nl\)](https://beleidsregels-wet-bibob-sittard-geleen.overheid.nl) en het [Aanwijzingsbesluit Bibob risicocategorieën omgevingsvergunning bouwactiviteit \(overheid.nl\)](https://aanwijzingsbesluit-bibob-risicocategorieen-omgevingsvergunning-bouwactiviteit.overheid.nl).

Het formulier is te downloaden via [Bibob-vragenformulier \(justis.nl\)](https://justis.nl/bibob-vragenformulier) en kunt u ingevuld opsturen naar: bibob@sittard-geleen.nl of gemeente Sittard-Geleen, t.a.v. Bibob-coördinator N. Starmans, Postbus 18, 6130 AA SITTARD.

Bodem

Voor de locatie dient een bodemonderzoek te worden verricht, conform de NEN 5740 strategie inclusief een vooronderzoek conform de NEN 5725 strategie. Als op basis van het vooronderzoek aanleiding bestaat te veronderstellen dat asbest, daaronder mede begrepen asbestvezels, - deeltjes of –stof, in de bodem aanwezig is, vindt het onderzoek ook plaats op de wijze als voorzien in NEN 5707. Voeg dit onderzoek bij de (digitale) aanvraag om omgevingsvergunning.

Hemelwatervoorziening

Het hemelwater dat op het nieuw te bouwen gedeelte valt, moet op eigen terrein blijven. Geef hiervoor het rioleringsplan en deze voorziening aan. Benodigd is:

- i. een tekening met leidingplan inclusief infiltratievoorziening (alleen nader infiltratieonderzoek nodig vanaf verhard/bebouwd oppervlak van 300 m²).
- ii. een berekening van de berging (holle ruimte) van de infiltratievoorziening

Ad i. Een tekening schaal 1:100 met maatvoering. Op de tekening moet inzichtelijk gemaakt zijn:

- Bestratingsoppervlakken met inzicht in afstroming en opvang hemelwater
- Het verhard oppervlak dat loost op de regenwatervoorziening;
- Het hele leidingstelsel (rioleringsplan) van afvalwater en hemelwaterafvoer met de diameters en de diepte van de leidingen ten opzichte van het peil van het gebouw.
- De locatie en constructie van de regenwatervoorziening, bladafscheiders, zandvang en overstortvoorziening.
- Een doorsnede van de infiltratievoorziening met de zandvang en de overstort.

Ad ii. De berekening dient te voorzien in een capaciteitsberekening van de infiltratievoorziening. De holle ruimte in de voorziening wordt berekend door het afvoerend verhard oppervlak te vermenigvuldigen met 0,035m. Afhankelijk van de keuze voor de infiltratieconstructie dient op basis van het holleruimtepercentage van de constructie hier nog een factor over berekend worden (0,9 voor infiltratiekratten en 0,33 voor grind) om de omvang van de voorziening vorm te geven.

Meer informatie

Meer informatie over het infiltreren van hemelwater vindt u in bijgevoegde Uitvoeringsnotitie 'Verwerken hemelwater particulier terrein bij nieuwbouw' Westelijke Mijnstreek en voorbeeldtekening schetsontwerp hemelwatervoorziening. Heeft u nog vragen? Stuur dan een mail naar ruud.weijers@sittard-geleen.nl

Natuurbescherming - stikstofdepositie

Natuurbescherming speelt bij gebieden een rol zodra activiteiten worden ontplooid die een bepaalde stikstofnorm overschrijden. Mogelijk heeft de uitvoering van uw plannen tot gevolg dat een stikstofnorm wordt overschreden en heeft u een vergunning nodig voor een natura 2000-activiteit. Of er eventueel sprake is van een stikstofdepositie kunt u (laten) berekenen aan de hand van het programma Aeries (www.aeries.nl).

Is er sprake van een overschrijding van de norm en heeft u een vergunning nodig? Vraag deze vergunning dan, bij voorkeur, rechtstreeks aan bij de Provincie Limburg.

Voor meer vragen over de natura 2000 activiteit kunt u terecht bij de Provincie Limburg.

Via infostikstof@prvlimburg.nl kunnen alle vragen omtrent stikstof worden gesteld.

Natuurbescherming – soortenbescherming

Mogelijk heeft de uitvoering van uw project schadelijke effecten op beschermde diersoorten of plantensoorten die daar aanwezig zijn. In dat geval heeft u een ontheffing flora- en fauna-activiteit nodig om het project uit te voeren. Het is verboden om beschermde diersoorten te verstoren, te vangen, te verwonden, te doden of om hun verblijfplaats te vernielen. Voor beschermde planten is het verboden om deze te plukken of om de plek waar deze groeien te vernielen.

U moet door een deskundige een ecologische QuickScan laten maken en daarmee een inschatting maken en/of onderzoek doen naar de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten. Als er beschermde soorten op de locatie van uw project aanwezig zijn, beoordeelt de deskundige of deze beschermde soorten nadelige effecten hiervan zullen ondervinden. Mogelijk kunnen er (op basis van een mitigatieplan) maatregelen worden getroffen om deze effecten te vermijden. Is dit niet mogelijk en heeft u een ontheffing nodig? Vraag deze ontheffing dan, bij voorkeur, rechtstreeks aan bij de Provincie Limburg. Deze aanvraag moet voorafgaand aan de aanvraag om omgevings- vergunning worden ingediend. Voor meer vragen over de flora- en fauna-activiteit kunt u terecht bij de Provincie Limburg, [Ontheffing soorten - Provincie Limburg](#).

Leges omgevingsvergunning

Aan het in behandeling nemen van een aanvraag om een omgevingsvergunning zijn kosten verbonden. De tarieven van de verschillende activiteiten van de omgevingsvergunning vindt op onze website, [Tarieven - Gemeente Sittard-Geleen](#).

Zorg voor een volledige aanvraag omgevingsvergunning

Wij adviseren u om de vergunningaanvragen en/of meldingen die nodig zijn voor het plan op tijd in te dienen. Zo voorkomt u vertraging en/of onverwachte tegenvallers. Een volledige aanvraag houdt in dat u de juiste tekeningen, rapporten, foto's en andere documenten aanlevert. Hierdoor kunnen wij sneller beoordelen of uw aanvraag voldoet aan de landelijke regels en wat de gevolgen zijn voor omgeving.

Geldigheid beoordeling

De beoordeling van dit conceptverzoek blijft twee jaar geldig. Daarom adviseren wij u voor dit plan binnen twee jaar na verzenddatum van deze brief een aanvraag om een omgevingsvergunning in te dienen.

Deze beoordeling van het conceptverzoek is geen besluit

U kunt daarom geen bezwaar maken. Vraagt u een omgevingsvergunning aan? U kunt dan wel bezwaar maken tegen het besluit dat wij daarover nemen.

U kunt aan de inhoud van deze brief geen rechten ontleen. De beoordeling van uw conceptverzoek is een eerste algemene toets. Het besluit over uw mogelijke omgevingsvergunning kan anders zijn dan het advies op uw conceptverzoek. Dit kan bijvoorbeeld doordat regels veranderen of doordat belangen van anderen een rol spelen.

Wilt u meer informatie?

Heeft u nog vragen of wilt u meer informatie? Neem dan gerust contact op met de gemeente Sittard-Geleen via grad.clabbers@sittard-geleen.nl of telefoonnummer +31464777967.

Namens het college van burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen,
Senior Casemanager Vergunningen,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'G. Clabbers', with a stylized flourish at the end.

G. Clabbers