

OMGEVINGSVERGUNNING

dossiernummer: Om18.0229

verzenddatum 27 juni 2019

BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SITTARD-GELEEN

Aanvraag

Op 6 juni 2018 ontvingen wij van MVJ Ontwikkelingen BV, Postbus 251, 6100AG Echt een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'nieuwbouw appartementencomplex met onder maaiveld liggende parkeergarages' op de locatie Parklaan 17 A t/m 17 D, 19 A t/m 19 D, in Sittard.

De kadastrale gegevens van deze locatie zijn: STD00 D 6549. Onze beslissing op deze aanvraag luidt als volgt.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het project 'nieuwbouw appartementencomplex met onder maaiveld liggende parkeergarages' voor de volgende activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk
- het uitvoeren van een werk of werkzaamheden
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
- het maken of veranderen van een uitweg. Deze activiteit is op 9 juli 2018 per mail ingetrokken. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande brug en van de bestaande uitweg. Middels een berekening is aangetoond dat de bestaande brug voldoende draagkracht heeft om de blusvoertuigen van de brandweer doorgang te verschaffen.

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 31 juli 2018 uitgenodigd om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens op 3 april 2019 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort.

Zienswijzen en adviezen

Op 2 mei 2019 hebben wij op www.officielebekendmakingen.nl bekend gemaakt dat wij van plan waren om voor dit project de vergunning te verlenen. Vanaf 3 mei 2019 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:

- *. Publiceerbare aanvraag
- *. Planschadeformulier
- *. Tekeningen (plattegronden, gevels en doorsneden) van 03 04 2019
- *. Tekening details van 03 04 2019
- *. Energieprestatie berekening van 30 mei 2018
- *. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï van 24 september 2018
- *. Checklist veilig onderhoud
- *. Materiaalstaat van 04 05 2017
- *. Mpg rapport 21 03 2019
- *. Ruimtelijke onderbouwing van 23 april 2019
- *. Situatietekening van 18 03 2019
- *. Tekening doorsnede voorterrein van 18 03 2019
- *. Ventilatieberekening van 06 06 2018
- *. Ventilatietekening van 06 06 2018

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 € 69.296,95.

Voor de activiteit bouwen zijn de leges berekend aan de hand van de ambtelijk vastgestelde bouwkosten van € 1.900.000,00.

Wabo legesberekening overzicht		
Activiteit bouwen	€	67.352,00
Activiteit handelen in strijd met RO	€	1.786,65
Activiteit werk- of werkzaamheden uitvoeren	€	200,00
Ontheffing bodemonderzoeksplicht	€	158,30
Verrekening geheven leges schetsplan SP16.0260	- €	-200,00
Totaalbedrag leges omgevingsvergunning		€ 69.296,95

Sittard-Geleen, 27 juni 2019

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 27 juni 2019 aan MVJ Ontwikkelingen BV, Postbus 251, 6100AG Echt voor het project 'nieuwbouw appartementencomplex met onder maaiveld liggende parkeergarages.' op de locatie Parklaan 17 A t/m 17 D, 19 A t/m 19 D in Sittard, kadastraal bekend als STD00 D 6549:

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

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 'Centrum Sittard'. 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 21 augustus 2018 en 9 april 2019 ter beoordeling voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Het advies van deze commissie luidt als volgt;

Advies van 21 augustus 2018

Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Advies van 9 april 2019

Het plan is op twee onderdelen aangepast:

- *. het gebouw komt een 1 meter hoger te liggen ten opzicht van maaiveld, ivm het voorkomen van waterlast vanuit de aanliggende beek in de parkeerkelders;
- *. inpassen van twee gevelopeningen in de voorgevel ter hoogte van de 2de verdieping.

Het optillen van het gebouw heeft, vanwege het geleidelijk oplopende terrein, geen consequenties voor het totaalbeeld. Het plan 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 onder voorwaarde aan redelijke eisen van welstand. Wij baseren ons op bovengenoemd advies van de ARK van 9 april 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.

Voorwaarde

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

*. Zo spoedig mogelijk, maar minimaal drie weken voor het aanbrengen van beton-, staal-, hout- en/of metselwerkconstructies de bijbehorende statische berekeningen en tekeningen overleggen, volgens artikel 4.7 van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) en artikel 2.7, lid 1a van de Regeling omgevingsrecht (Mor).

Met het vervaardigen van de betreffende constructies mag niet worden begonnen voordat deze berekeningen en tekeningen door het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente zijn goed gekeurd.

*. De aanvang van het bouwrijp maken van het perceel dient twee weken voor de werkstart aan de gemeentelijk archeoloog te worden gemeld per e-mail. (marion.aarts@sittard-geleen.nl)

*. De mogelijkheid dat er in het plangebied archeologische vondsten worden gedaan, wordt, gezien de hoge archeologische verwachting en het grote aantal vindplaatsen in de directe nabijheid, niet uitgesloten. Er wordt uitdrukkelijk gewezen op de wettelijke verplichting (Erfgoedwet, paragraaf 5.4, 5.10 en 5.11) om archeologische vondsten te melden. Bij het doen van vondsten waarvan wordt vermoed dat het om archeologische vondsten of sporen gaat, is het verplicht deze onmiddellijk te melden bij de bevoegde instantie, in dit geval de gemeente. Vondsten kunnen worden gemeld bij de gemeentelijk archeoloog mevrouw M. Aarts (046 4777456) en aan de gemeentelijk projectleider of de gemeentelijk contactpersoon van dit project.

2. HET UITVOEREN VAN EEN WERK OF WERKZAAMHEDEN

Inleiding

In artikel 2.11 van de Wabo is aangegeven wanneer een vergunning voor deze activiteit mag en dan ook moet worden geweigerd.

Toelichting

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd, wanneer sprake is van strijdigheid met onder andere de regels in het bestemmingsplan, de beheersverordening, een voorbereidingsbesluit of het exploitatieplan. Dit betekent dat als geen van deze gronden zich voordoet, ons college de vergunning niet kan weigeren.

Bestemmingsplan

De werkzaamheden van het project vallen binnen het bestemmingsplan 'Centrum Sittard'. Volgens artikel 29.4.1 van dit bestemmingsplan is een omgevingsvergunning voor de activiteit 'het uitvoeren van een werk of werkzaamheden' vereist.

Artikel 29.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Artikel 29.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag op de in lid 29.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a. Het vergraven, afgraven en egaliseren van gronden, dieper dan 0,30 m beneden het peil;
- b. Het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- c. Het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- d. Het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
- e. Het heien, draineren en diepwoelen.

Conclusie

De aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan 'Centrum Sittard'.

Tevens zijn alle onderdelen beschreven in de ruimtelijke onderbouwing, die deel uitmaakt van deze omgevingsvergunning.

Het bestemmingsplan verzet zich daarom niet (meer) tegen het verlenen van de omgevingsvergunning. Zodoende kan de gevraagde vergunning voor de activiteit 'het uitvoeren van een werk of werkzaamheden' worden verleend.

3. 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 het volgende punt komt het project niet overeen met de regels van het bestemmingsplan 'Centrum Sittard'.

- Artikel 15.1 De voor 'Maatschappelijk-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. instellingen en voorzieningen op medisch, sociaal-cultureel, educatief of religieus gebied dan wel op het gebied van sport en recreatie of openbaar bestuur, waaronder begrepen bejaarden- en verzorgingstehuizen;
 - b. een zend- en ontvangstinstallatie ter plaatse van de aanduiding 'Zend-/ontvangstinstallatie'.alsmede voor:
 - c. ondergeschikte horeca en detailhandel ten dienste van de onder a genoemde doeleinden;
 - d. erven en tuinen;

e. nutsvoorzieningen;
f. parkeervoorzieningen;
g. water en voorzieningenten behoefte van de waterhuishouding;
h. overige bijbehorende voorzieningen;
met bijhorende
i. gebouwen;
j. bouwwerken, geen gebouw zijnde.
In het voorliggende plan is men voornemens om acht appartementen met onderliggende parkeervoorzieningen en bergingen te realiseren.
Dit past niet binnen de bestemmingsomschrijving.

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 15.1 van het bestemmingsplan 'Centrum Sittard'.

Motivering

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

Een is ander is uitgewerkt in de bij deze omgevingsvergunning behorende ruimtelijke onderbouwing.

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. Gelet op het raadsbesluit van 7 oktober 2010 kan het voorliggende plan worden aangemerkt als een aangewezen geval waarvoor geen afzonderlijke 'verklaring van geen bedenkingen' is vereist.

Conclusie

Hoewel het bestemmingsplan zich verzet tegen het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning, kan deze, aangezien het bouwplan vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar wordt geacht, toch verleend worden.