

OMGEVINGSVERGUNNING

dossiernummer: Om19.0435

verzenddatum: 5 augustus 2020

BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SITTARD-GELEEN

Aanvraag

Op 22 oktober 2019 ontvingen wij van ZOwonen, Luxemburgstraat 30, 6135 LC Sittard een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'nieuwbouw 38 woningen Rembrandtstraat' op de locatie Rembrandtstraat 2 t/m 24 (even) en 1 t/m 51 (oneven) in Sittard. De kadastrale gegevens van deze locatie zijn: STD00 H 01034, 01030, 01020, 00147 en 00152. Onze beslissing op deze aanvraag luidt als volgt.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het project 'nieuwbouw 38 woningen Rembrandtstraat' voor de volgende activiteit(en):

- het (ver)bouwen van een bouwwerk.
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

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.

Procedure

Wij hebben de aanvraag volgens de reguliere voorbereidingsprocedure behandeld. Deze staat beschreven in paragraaf 3.2. van de Wabo.

Zienswijzen en adviezen

Op 20 mei 2020 hebben wij op www.officielebekendmakingen.nl bekend gemaakt dat wij van plan waren om voor dit project de vergunning te verlenen. Vanaf 21 mei 2020 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.

Uitgestelde inwerkingtreding besluit

Op een deel van de locatie van de te bouwen woningen, is gebleken dat de grond ernstig verontreinigd is. Deze omgevingsvergunning treedt daarom volgens artikel 6 lid 2 sub c onder 1 van de Wabo, niet eerder in werking dan nadat op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het tweede lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden.

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 (publiceerbare versie) (19ink09801);
- aanvraagformulier (papieren versie) (19ink09800);
- om19.0435 planschadeverhaalsovereenkomst (20ber00996);
- tekening b02; blok A; met datum 18-10-2019 (19ink09778);
- tekening b02; blok A; met datum 18-10-2019 (19ink09778);
- tekening b03; blok B; met datum 18-10-2019 (19ink09779);
- tekening b04; blok C; met datum 18-10-2019 (19ink09780);
- tekening b05; blok D plattegronden; met datum 18-10-2019 (19ink09781);
- tekening b06; blok D gevels en doorsneden; met datum 18-10-2019 (19ink09782);
- tekening b07; blok E plattegronden; met datum 18-10-2019 (19ink09783);
- tekening b08; blok E gevels en doorsneden; met datum 18-10-2019 (19ink09784);
- tekening b09; bouwbesluit; met datum 18-10-2019 (19ink09785);
- tekening b10; details A,B,C; met datum 18-10-2019 (19ink09786);
- tekening b11; details D,E;; met datum 18-10-2019 (19ink09787);
- tekening b13; situatie tov bestaand; met datum 22-10-2019 (19ink09788);
- kleurenschema; met datum 20-11-2019 (19ink10946);
- checklist veilig onderhoud; zonder datum (19ink09799)
- energieprestatieberekening EPG; met datum 21-10-2019 (19ink09777);
- MPGBerekening rijwoning-tussen; met datum 08-10-2019 (19ink09795);
- MPGBerekening rijwoning-eind; met datum 08-10-2019 (19ink09794);
- MPGBerekening rijwoning dwarskap; met datum 08-10-2019 (19ink09793);
- MPGBerekening patiowoning; met datum 08-10-2019 (19ink09792);
- onderzoek waterdoorlatendheid; E186529.006-RKR; met datum 20-03-2019 (20ink04015);
- tekening R01; rioolontwerp; met datum 04-10-2019 (20ink03873);
- tekening O.02; definitief ontwerp-hoogtes; met datum 04-10-2019 (20ink03872);
- tekening O.01; definitief ontwerp terreininrichting (heggen); met datum 04-2019 (20ink03871);
- berekening infiltratiekratten blok D-E; met datum 09-10-2019 (20ink03869);
- berekening infiltratiekratten blok A-B-C; met datum 09-10-2019 (20ink03868);
- ruimtelijke onderbouwing; SLM006661a; met datum 11-05-2020 (20ber01199);
- onderzoek stikstofdepositie; met datum 27-11-2019 (19ink11383);
- verkennend bodem- en asbestonderzoek; met datum 09-07-2019 (19ink10947);
- akoestisch onderzoek wegverkeer; SLM006661.RAP001.NP; met datum 19-02-2019 (19ink09798);
- RAAPadviesdocument archeologisch onderzoek; met datum 08-04-2019 (19ink09797).

Alle met dezelfde stempeldatum als dit besluit.

Bezwaar

Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking. Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking bezwaar worden aangetekend. Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Heeft u of een andere

belanghebbende er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt toegewezen treedt het besluit pas in werking nadat op het bezwaar is beslist.

Leges

De legeskosten voor het behandelen van deze aanvraag om een omgevingsvergunning bedragen € 157.187,80.

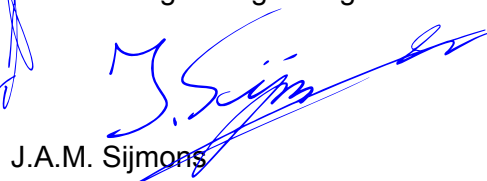
Voor de activiteit bouwen zijn de leges berekend aan de hand van de ambtelijk vastgestelde bouwkosten van € 4.423.595,00.

Wabo legesberekening overzicht		
Activiteit bouwen	€	155.117,75
Activiteit handelen in strijd met RO	€	1.895,60
Leges beoordeling bodemrapport	€	174,45
Totaalbedrag leges omgevingsvergunning		€ 157.187,80

Sittard-Geleen, 5 augustus 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 5 augustus 2020 aan ZOwonen, Luxemburgstraat 30, 6135 LC Sittard voor het project 'nieuwbouw 38 woningen Rembrandtstraat' op de locatie Rembrandtstraat 2 t/m 24 (even) en 1 t/m 51 (oneven) in Sittard, kadastraal bekend als STD00 H 01034, 01030, 01020, 00147 en 00152:

- 1.het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- 2.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 'Sittard 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 3 december 2019 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.

Motivering

Het plan is eerder als schetsplan beoordeeld (SP18.0057):

Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Voor een definitief advies moet het plan in de fase aanvraag omgevingsvergunning samen met een overzicht van materialen, kleuren en vormbepalende details ter beoordeling terug naar de commissie.

Vervolgens is de aanvraag omgevingsvergunning beoordeeld op 19.11.2019 (Om19.0435):

De heer J. Dolhain (architectenbureau) neemt de commissie als achtergrondinformatie voor de beoordeling mee in de planopzet van het ontwerp dat in 2018 aan de commissie is voorgelegd en waarmee het schetsplan is goedgekeurd. Vandaag ligt het plan voor met details en een bemonstering van kleuren en materialen. De woningen worden uitgevoerd in een mix van rood - bruine bakstenen in combinatie met mangaan kleurig metselwerk. Het metselvoegwerk wordt uitgevoerd in een voeg in een midden grijze kleur die direct na het vermettelen van de bakstenen wordt doorgestroken. De kozijnen krijgen een gebroken witte kleur in combinatie met grijze deuren. Boeiboorden worden wit. Bij de entrees worden accenten gelegd in de vorm van panelen met een bamboe print. De commissie adviseert om de printplaat qua kleur te laten aansluiten bij het metselwerk, waarbij wordt gedacht aan een donker bruine kleur. Met deze kanttekening is de commissie van mening dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

De definitieve beoordeling en advisering vond plaats op 03.12.2019 (Om19.0435):

Beoordeling: akkoord

Naar aanleiding van de vorige behandeling heeft de architect een alternatief ingediend van de panelen met een houtprint. De panelen met een lichte (bamboe) houtprint zijn vervangen door panelen met een donker bruine houtprint van het merk Abet Laminati type Edge Noce Crea 358. De commissie is akkoord, waarmee het plan voldoet 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 3 december 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 voorwaarde(n) te verbinden.

Voorwaarde(n)

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

- Het hemelwater dat op het dakoppervlak van de woningen en het verharde terrein rondom valt, moet op eigen terrein blijven, de zogenaamde regenwaterzorgplicht. Daarbij moet in acht worden genomen dat er geen doorkoppeling van de infiltratievoorzieningen mag plaatsvinden op het gemengd stelsel. De overloop dient plaats te vinden via het maaiveld.
- Het hemelwater dat op het dakoppervlak van de woningen en het verharde terrein rondom 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.
- 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). Daarbij ook een geotechnisch grondonderzoek met funderingsadvies in drievoud overleggen. 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 goedgekeurd.
- Met de start van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat het bouw- en woningtoezicht de 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 'Sittard Oost'.

- Artikel 17 lid 2 bestemming wonen
artikel 17 lid 2 sub a
hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd.
artikel 17 lid 2 sub c de voorgevel van hoofdgebouwen mag uitsluitend in de voorste bouwgrens worden gebouwd;
Op diverse plekken worden de bouwvlakken overschreden en wordt de voorste bouwgrens niet gevolgd.
- Artikel 9 lid 2 bestemming groen
ter plaatse zijn gebouwen niet toegestaan, alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde.
In dit plan worden delen van de kopwoningen van blok A op deze bestemming gebouwd. Ook erfafscheidingen komen op deze bestemming.
Evenals bergingen van blok D die op deze bestemming worden gebouwd.
- Artikel 15 lid 2 bestemming verkeer
ter plaatse zijn gebouwen niet toegestaan, alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde.
In dit plan worden delen van de voorzijde van de woningen op deze bestemming gebouwd (blok D (voorzijde geheel) en blok A, B, C en E (voorzijde deels).
- Artikel 19 lid 2 sub a bestemming: waarde archeologie 1
Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
Ter plaatse worden woningen gebouwd: blok A, B, D en deels E.

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 17 lid 2, 9 lid 2, 15 lid 2 en 19 lid 2 van het bestemmingsplan 'Sittard Oost'.

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 buren 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.

Bovenstaande zaken zijn toegelicht en uitgewerkt in de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing SLM006661a.

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'.

Conclusie

Wij vinden het ingediende project passend in een goede ruimtelijke ordening. Daarom geven wij toepassing aan artikel 2.12 van de Wabo.

Zodoende kan de gevraagde vergunning voor de activiteit 'gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' worden verle