

ONTWERPBESLUIT OP AANVRAAG OM OMGEVINGSVERGUNNING

Op 21 september 2023 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Aanvrager:	
Ontvangen op:	21 september 2023
Locatie activiteit(en):	Arnulfstraat 38-40 Guttecoven (LBT00 C 4414)
Betreft:	bouwen van twee woningen
Zaaknummer:	2023-00000068

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning. In de onderdelen van dit besluit hebben wij een en ander verder uitgewerkt.

Sittard, 10 juli 2024

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



Onderdelen van dit besluit:

1. Samenvatting van het besluit
- 2.
3. Procedure
4. Zienswijzen
5. Beroep (gereserveerd)
6. Inwerkingtreding
7. Voorschriften
8. Overwegingen

1. Samenvatting van het besluit

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning . Hoe we tot ons besluit zijn gekomen is beschreven bij het onderdeel 8 (Overwegingen).

De volgende bijbehorende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

- 2027B.T.5-2.PDF,
- Bijlage 1 RO 28032024.pdf,
- Bijlage 3 Stikstofonderzoek 28032024.pdf,
- Wijziging constructietekening 22_5072_AC-001_wijz. C_20240307.pdf,
- Aangepaste tekening lichtkoepels2027B.T.1-3.pdf,
- 2023-7345 Rapportage WPAC Berekening.pdf,
- 8074527_1702297316172_BouwplaatsinrichtingB.T.4-0.pdf, 11 december 2023
- 8074527_1702297533154_AERIUS_projectberekening_Gebruiksfase_S2T7e yXTdXn6.pdf, 11 december 2023
- 8074527_1695304028733_publiceerbareaanvraag.pdf, 21 september 2023
- 8074527_1695302508224_Bestektekening_3.PDF, 21 september 2023
- 8074527_1702297859616_Checklist_veilig Onderhoud_op_6_dec_2023_11_08_38.pdf, 11 december 2023
- 8074527_1702298316521_Digitaal_monsterboard.pdf, 11 december 2023
- 8074527_1695302508590_MPG.pdf, 21 september 2023
- 8074527_1695302509351_onderzoek.pdf, 21 september 2023
- 8074527_1695302843146_bodemonderzoek_.pdf, 21 september 2023
- 8074527_1695302508751_EP.pdf, 21 september 2023
- 8074527_1695304028672_papierenformulier.pdf, 21 september 2023
- 8074527_1695302508388_Bestektekening_2.pdf, 21 september 2023
- 8074527_1702297315952_Aanvulling_constructieberekeningen_22_5072_st at_.berekening_wijz. _A_20231211.pdf, 11 december 2023
- Ruimtelijke onderbouwing.pdf,
- Bijlage 2 Archeologisch onderzoek
- planschadeverhaalsovereenkomst

2. De omgevingsvergunning geldt voor de volgende activiteit(en):

- a. Het (ver)bouwen van een bouwwerk (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, lid 1, sub a).
- b. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of voorbereidingsbesluit (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, lid 1, sub c).
- c. Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.2, lid 1, sub e en Algemene plaatselijke verordening, artikel 2:12 lid 1).
- d. Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, lid 1, sub b).

Geldigheidsduur opdrachtverstrekking uitweg

De vergunning voor de activiteit 'het maken of veranderen van een uitweg' vervalt indien u binnen één jaar na verlening van de vergunning geen opdracht heeft gegeven tot het aanleggen van de uitweg.

3. Procedure

De omgevingsvergunning is met de uitgebreide procedure voorbereid. Deze procedure is beschreven in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

De termijn waarbinnen wij op deze aanvraag moeten hebben beslist bedraagt 6 maanden.

Opschorting

Op 8 februari 2024 hebben wij ontbrekende gegevens bij u opgevraagd (Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:5 en 4:15 lid 1). De ontbrekende gegevens hebben wij op 4 april 2024 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort met 56 dagen.

4. Zienswijzen

Vanaf 25 juli 2024 tot en met 4 september 2024 ligt dit ontwerpbesluit ter inzage. Iedereen heeft dan de gelegenheid om een zienswijze naar voren te brengen. De zienswijzen betrekken we bij het definitieve besluit.

5. Beroep (gereserveerd)

6. Inwerkingtreding

Het gaat nu om een ontwerpbesluit. U mag de aangevraagde activiteiten nog niet uitvoeren.

7. Voorschriften

Aan deze vergunning is het volgende voorschrift verbonden.

- Tenminste drie weken voor het aanbrengen van de beton-, staal-, en/of houtconstructies de bijbehorende statische berekeningen en tekeningen indienen via www.omgevingsloket.nl. (OLO). Mogelijk heeft u al statische berekeningen en tekeningen ingediend die (nog) geen onderdeel uitmaken van de vergunning. Deze en de nog in te dienen constructiegegevens worden steekproefsgewijs gecontroleerd.

8. Overwegingen

Hoe we tot ons besluit zijn gekomen (overwegingen), motiveren wij hieronder (artikel 3:46 en artikel 3:47 Algemene Wet Bestuursrecht). Elke wet heeft een doel. Wij mogen alleen vergunningen verlenen ter bescherming van dat doel.

8A. HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

Wettelijke grondslag

In artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) is aangegeven wanneer een vergunning voor deze activiteit mag en dan ook moet worden geweigerd. De vergunning mag slechts worden geweigerd als het plan in strijd is met de relevante bepalingen van de Bouwverordening Gemeente Sittard-Geleen 2012, het Bouwbesluit 2012 en het bestemmingsplan.

Ook als het bouwplan waarop de aanvraag betrekking heeft niet voldoet aan redelijke eisen van welstand moet de vergunning worden geweigerd.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit op deze aanvraag hebben wij het volgende overwogen.

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Guttecoven en Einighausen'. Volgens de verbeelding geldt op de locatie van het bouwplan de enkelbestemming 'wonen' en de dubbelbestemming 'tuinen'. Het gebied is gedeeltelijk aangeduid met 'bescherming archeologische waarden'. Het bouwplan heeft betrekking op bouwwerkzaamheden die in strijd zijn met de regels. De aanvraag voor de activiteit bouwen is, voor wat betreft het bouwen van twee woningen, automatisch bij wet aangemerkt als een verzoek tot het opheffen van deze strijdigheden door af te wijken van het bestemmingsplan. De wettelijke grondslag hiervoor is artikel 2.10 lid 2 van de Wabo.

Aan dit bouwplan wordt medewerking verleend door de strijdigheden op te heffen met een afwijking van het bestemmingsplan. De overwegingen zijn opgenomen in onderdeel 8B. van dit besluit.

Redelijke eisen van welstand

Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2021. De Adviescommissie Omgevingskwaliteit (ARK) heeft op 18 december 2023 het volgende advies uitgebracht:

Voorliggend plan is door de Adviescommissie omgevingskwaliteit getoetst aan de hand van de vaste criteria en de gebiedskarakteristieken zoals vastgesteld in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

De commissie is van oordeel dat onderhavig plan voor het bouwen van twee woningen onder voorwaarden voldoet aan redelijke eisen van welstand.

De voorwaarden hebben betrekking op de dakhelling en op de gevelindeling.

De commissie stelt de volgende voorwaarden.

- 1. De dakhelling van beide woningen steiler te maken door middel van het ophogen van de nok met 30cm tot een bouwhoogte van 7,6 meter+P.*
- 2. De raam op de 1^{ste} verdieping ter plaatse van de voorgevel van beide woningen als twee los van elkaar staande ramen uit te voeren, waarbij het vaste middendeel komt te vervallen en de twee overgebleven ramen (iets) korter bij elkaar worden gepositioneerd.*

Het plan is uitvoerig met architect Mestrom en initiatiefnemer Fuchs besproken. Hierbij zijn een aantal suggesties gedaan.

Dit advies is overgenomen.

NB. De tekening is aangepast volgens bovenstaande voorwaarden en voldoet daarmee aan redelijke eisen van welstand

Overige wet- en regelgeving

Het bouwplan is verder getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, Ministeriële regeling omgevingsrecht en onderstaande wet- en regelgeving.

Bouwbesluit 2012

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de van toepassing zijnde bepalingen uit het Bouwbesluit 2012, mits de voorschriften van deze omgevingsvergunning worden opgevolgd.

Bouwverordening Sittard-Geleen 2012

De Bouwverordening is aanvullend van toepassing op dit bouwplan.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de van toepassing zijnde bepalingen uit de Bouwverordening Sittard-Geleen 2012.

Conclusie

Op grond van bovengenoemde overwegingen is geen sprake van een weigeringsgrond en wordt de omgevingsvergunning voor de activiteit het (ver)bouwen van een bouwwerk verleend.

Wel bestaat aanleiding hieraan de onder punt 7. genoemde voorschriften te verbinden.

8B. HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET REGELS VAN RUIMTELIJKE ORDENING

Wettelijke grondslag

In artikel 2.12 van de Wabo is aangegeven wanneer een vergunning voor deze activiteit kan worden verleend. Het is alleen mogelijk aan een afwijking van het bestemmingsplan mee te werken als sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening, en:

1. het bestemmingsplan dit zelf mogelijk maakt (binnenplanse afwijking)
2. het Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningverlening mogelijk maakt (kleine buitenplanse afwijking)
3. het besluit op het bouwplan een goede ruimtelijke onderbouwing inhoudt (buitenplanse afwijking met uitgebreide procedure)

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit op deze aanvraag hebben wij het volgende overwogen.

Beoordeling ruimtelijk kader

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Guttecoven en Einighausen'. Volgens de verbeelding geldt op de locatie van het bouwplan de enkelbestemming 'wonen' en de dubbelbestemming 'tuinen'. Het gebied is gedeeltelijk aangeduid met 'bescherming archeologische waarden'.

Strijdigheid/Strijdigheden

Het bouwen van twee woningen is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Volgens artikel 3.2 lid a van het bestemmingsplan mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.

Ter plekke is geen bouwvlak aanwezig.

Volgens artikel 5.2 lid a1 van het bestemmingsplan zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan met dien verstande dat de bestaande bijgebouwen ter plaatse mogen worden gehandhaafd en herbouwd in maximaal de bestaande maatvoering.

Er worden twee nieuwe woningen met bijgebouwen gebouwd.

Uitgebreide buitenplanse afwijking

Het bestemmingsplan 'Guttecoven en Einighausen' voorziet niet in een binnenplanse afwijkmogelijkheid om bovengenoemde strijdigheden op te heffen. Ook het Besluit omgevingsrecht biedt geen mogelijkheid om medewerking te verlenen aan de aanvraag.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt door middel van een omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo). Hierbij is vereist dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing.

Beoordeling afwijkmogelijkheid

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

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

Naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders is aan de genoemde voorwaarden voldaan, zoals ook uit de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing blijkt. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door Aelmans datum 2 juli 2024 met kenmerk:M214987.

Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

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, met daaraan inherente voorzieningen'. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Na afweging van alle relevante ruimtelijke belangen kan de omgevingsvergunning voor de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan worden verleend. Er is namelijk sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Wel bestaat aanleiding hieraan de onder punt 7. genoemde voorschriften te verbinden.

8C. HET MAKEN OF VERANDEREN VAN EEN UITWEG

Wettelijke grondslag

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. 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 of als er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit op deze aanvraag hebben wij het volgende overwogen.

Weigeringsgronden APV

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.

Conclusie

Er is geen sprake van een weigeringsgrond en de omgevingsvergunning voor de activiteit het maken of veranderen van een uitweg wordt verleend.

8D. HET UITVOEREN VAN EEN WERK OF WERKZAAMHEDEN

Wettelijke grondslag

In artikel 2.11 lid 1 van de Wabo is aangegeven wanneer een vergunning voor deze activiteit kan worden verleend. 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

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Guttecoven en Einighausen', Volgens de verbeelding geldt op de locatie van de werkzaamheden de enkelbestemming 'wonen' en de dubbelbestemming 'tuinen'. Het gebied is gedeeltelijk aangeduid met 'bescherming waarde archeologie'.

Op grond van artikel 19.2 van het bestemmingsplan geldt een verbodsbepaling om zonder omgevingsvergunning voor de activiteit 'uitvoeren van een werk of werkzaamheden' de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

- Het vergraven en afgraven van gronden tot een diepte van meer dan 0,30 m beneden het

De gevraagde werken en/of werkzaamheden zijn niet uitgezonderd van de vergunningplicht voor de activiteit 'uitvoeren van een werk of werkzaamheden', omdat er dieper gegraven zal worden dan 0,30 meter.

Afwegingen

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden wordt geweigerd, tenzij:

- a. de gemeentelijk archeoloog anders beslist;
- b. uit archeologisch onderzoek blijkt dat er zich geen archeologische resten in het plangebied bevinden;
- c. uit archeologisch onderzoek blijkt dat de aanwezige archeologische resten niet bedreigd worden door de geplande ingreep;
- d. de archeologische resten opgegraven worden.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit op deze aanvraag hebben wij het volgende overwogen.

Toets archeologie

De aanvraag om omgevingsvergunning is voor advies voorgelegd aan de door de in de Wet op de archeologische monumentenzorg aangewezen archeologisch deskundige. Deze heeft het plan beoordeeld op grond van de in de Beleidsnota archeologie en monumenten 2012 genoemde richtlijnen.

De archeologisch deskundige heeft op 22 januari 2024 het volgende advies uitgebracht:

Binnen het plangebied naast het perceel aan de Arnulfstraat 36 te Guttecoven worden twee woningen gebouwd. De nieuwe woningen hebben elk een grondoppervlakte van circa 153,9 m². Ten behoeve van deze nieuwe woning zullen funderingssleuven met een breedte van 35 cm worden gegraven tot maximaal 80 cm –Mv. Het uitgraven van de bouwput gaat tot 65 cm – Mv.

Omdat de werkzaamheden die met de nieuwbouw gepaard gaan, kunnen leiden tot aantasting van eventueel aanwezige archeologische waarden, heeft de initiatiefnemer archeologisch onderzoek uit laten voeren. Het betrof een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek.¹ Daarnaast is er ten behoeve van de woningen een Ruimtelijke Onderbouwing (RUON) opgesteld.² Dit document heeft betrekking op de toets van de RUON.

Afgezien van twee kleine opmerkingen kan de RUON worden goedgekeurd. De opmerkingen zijn gegeven in het document RUON, hoofdstuk 6.1. Het advies is dat de planlocatie kan worden vrijgegeven voor de ingrepen, maar dat de dubbelbestemming waarde-archeologie nog dient behouden te blijven.

Dit advies is overgenomen.

NB. De RUON is op de bovengenoemde punten aangepast.

Conclusie

Op grond van bovengenoemde overwegingen wordt de omgevingsvergunning voor de activiteit het uitvoeren van een werk of werkzaamheden verleend.

¹ Paulussen, R. & A. Van de Water, 2023. Arnulfstraat ong. te Guttecoven, Gemeente Sittard-Geleen. Bureauonderzoek en Inventariserend

Veldonderzoek (IVO-O, verkennend booronderzoek). ArcheoPro Archeologisch rapport Nr. 21071, Eijsden.

² Aelmans, 2022. Omgevingsvergunning - Ruimtelijke onderbouwing - Arnulfstraat ong. Guttecoven Gemeente Sittard-Geleen. Conceptversie 10-3-2022.