

BESLUIT OP AANVRAAG OM OMGEVINGSVERGUNNING

Op 19 december 2022 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Aanvrager:	Chalatel Holding B.V. [redacted] [redacted] [redacted]
Ontvangen op:	19 december 2022
Locatie activiteit(en):	[redacted] Aan 't Geley 5 Buchten (BOR00 F 3984, BOR00 F 4526)
Betreft:	bouwen van een woning
Zaaknummer:	2022-070153

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

Sittard, 22 november 2023
Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen,
namens dezen,
Coördinator vergunningen,



Onderdelen van dit besluit:

1. Samenvatting van het besluit
2. Vergunde activiteiten
3. Procedure
4. Zienswijzen
5. Beroep
6. Inwerkingtreding
7. Voorschriften
8. Overwegingen

1. Samenvatting van het besluit

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hoe we tot ons besluit zijn gekomen is beschreven bij het onderdeel 7 (Overwegingen).

De volgende bijbehorende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

- 6932351_1671455248480_22_5012_stat-berekening_20220627.pdf,
- 6932351_1671454653685_2022-106-BENG.pdf,
- 6932351_1671456844735_papierenformulier.pdf,
- 6932351_1671453504617_212902_Bestektekening_Blad_02_20220413.pdf,
- 6932351_1671454718659_2022-106-MPG.pdf,
- 6932351_1671454175489_212902_Checklist-veilig-onderhoud-2012.pdf,
- 6932351_1671454548474_2022-106-BB.pdf,
- 6932351_1671455051462_GA220044_R01_V1-0.pdf,
- 6932351_1671456844770_publiceerbareaanvraag.pdf,
- 6932351_1671455559791_22_5012_AC-001_def_20220627.pdf,
- 6932351_1671454079428_212902_Infiltratie_berekening_20221219.pdf,
- 6932351_1671454436637_Getekende_overeenkomst.pdf, 2 mei 2023
- 6932351_1684930204906_Bijlage_2_vooronderzoek_anoniem-1.pdf,
- 6932351_1684930778606_Bijlage_5c_Aerius_berekening_bouwfase-1.pdf,
- 6932351_1684930878568_Bijlage_5d_Aeriusberekening_gebruiksfase-1.pdf,
- 6932351_1684930697869_Bijlage_5b_Uitgangspunten_Aeriusberekening_gebruiksfase-1.pdf,
- 6932351_1684930543619_Bijlage_4_akoestisch_onderzoek-1.pdf,
- i_NL.IMRO.1883.OVAantGeley-VA01
- 6932351_1684930125750_Bijlage_1_principemedewerking-1.PDF,
- 6932351_1684928683411_212902_Bouwplaats_inrichting_Blad_03_20230421.pdf,
- 6932351_1684929257299_20230021-02-briefrapport_warmtepomp.pdf,
- 6932351_1684930394708_Bijlage_3_verkennend_bodem-_en_asbestonderzoek_anoniem-1.pdf,
- VA RO Aan 't Geley Buchten 2792023.pdf,
- 6932351_1684928588800_212902_Bestektekening_Blad_01_20230503.pdf,
- 6932351_1684930633733_Bijlage_5a_Uitgangspunten_Aeriusberekening_bouwfase-1.pdf,

2. Vergunde activiteiten

- 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).

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 14-3-2023 hebben wij ontbrekende gegevens bij u opgevraagd (Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:5 en 4:15 lid 1). De ontbrekende gegevens hebben wij op 24-

5-2023 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort met 71 dagen.

4. Zienswijzen

Vanaf 21 juli 2023 tot en met 31 augustus 2023 heeft het ontwerpbesluit van deze vergunning ter inzage gelegen. Iedereen heeft de gelegenheid gehad om een zienswijze naar voren te brengen.

Van die gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

5. Beroep

Belanghebbenden en iedereen, die een zienswijze heeft ingediend over het ontwerpbesluit, kunnen beroep bij de rechtbank instellen tegen dit besluit. Dit kan digitaal met DigiD via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Een beroep kan ook schriftelijk ingesteld worden. In het beroepschrift schrijft u tegen welk besluit u beroep aantekent en waarom. Denkt u eraan dat u het beroepschrift ondertekent en dat u uw naam en adres vermeldt. Als het kan ook een kopie van het besluit meesturen. Het beroepschrift stuurt u naar de rechtbank Limburg, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

De uiterste datum waarop u een beroepschrift kunt indienen is 6 weken na de datum waarop wij het besluit ter inzage hebben gelegd.

Let op, als iemand beroep instelt, treedt het besluit toch in werking. Als er spoedeisende belangen zijn, kan bij de rechter gevraagd worden (een deel van het) besluit niet in werking te laten treden. Dat heet een voorlopige voorziening.

In beroep gaan en eventueel een voorlopige voorziening vragen zijn niet gratis. Alle informatie hierover kunt u krijgen via de griffie van de rechtbank Limburg, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. www.rechtspraak.nl.

6. Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking één dag na afloop van de beroepstermijn. De termijn voor het aantekenen van beroep verstrijkt 6 weken nadat de vergunning ter inzage is gelegd.

Het kan zijn dat tijdens de beroepstermijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt gedaan bij de voorzieningenrechter. Als de rechter dat verzoek accepteert, dan moet u de afhandeling van het beroep afwachten. Als de rechter het verzoek om een voorlopige voorziening afwijst, dan treedt de vergunning wel in werking.

Als deze vergunning nog niet in werking is getreden, mag u de activiteiten nog niet uitvoeren.

7. Voorschriften

Aan deze vergunning zijn de volgende voorschriften 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 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 'Born - Buchten - Holtum', Volgens de verbeelding

geldt op de locatie van het bouwplan de enkelbestemming 'wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde-

Archeologie'. Het bouwplan heeft gedeeltelijk betrekking op bouwwerkzaamheden die in strijd zijn met de regels. De aanvraag voor de activiteit bouwen is, voor wat betreft het bouwen van een woning, 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Aan dit bouwplan is medewerking verleend door de strijdigheden op te heffen met een afwijking van het bestemmingsplan. De overwegingen zijn opgenomen in onderdeel 7B. van dit besluit.

Redelijke eisen van welstand

Het bouwplan, nu ingebracht als aanvraag omgevingsvergunning, is wat de ontwerpopzet, kleurstelling, materiaaltoepassing en detaillering vergeleken met het eerder op 12 april 2022 door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) beoordeelde en goedgekeurde schetsplan. Daarbij is geconstateerd dat de ontwerpopzet van het schetsplan één op één is vertaald in het plan van de aanvraag omgevingsvergunning en voldoet het plan daarmee gelijkloeiend aan het schetsplanadvies aan redelijke eisen van welstand:

Voorliggend plan is door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit 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 ontwerp voor de bouw van een woning voldoet 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 STRIID 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 'Born- Buchten- Holtum'. Volgens de verbeelding geldt op de locatie van het bouwplan de enkelbestemming 'wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 3'.

Strijdigheden

Het bouwen van een woning is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Artikel 23.2 lid a

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd.

Op het perceel is geen bouwvlak gelegen.

Artikel 23.2 lid b

nieuwbouw van hoofdgebouwen is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende
nieuwbouw en nieuwbouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw'.

Er wordt een nieuwe woning gebouwd op een perceel, waarop de specifieke bouwaanduiding- nieuwbouw ontbreekt.

Artikel 33.2

Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het aantal dat:

- a op het tijdstip van ter-inzage
legging van het ontwerp van het plan reeds is gebouwd;
- b op het tijdstip van ter-inzage-legging van het ontwerp van het plan kan worden
gebouwd op basis van een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen.

In dit plan wordt een nieuwe woning gebouwd.

Uitgebreide buitenplanse afwijking Het bestemmingsplan 'Born- Buchten-
Holtum' voorziet niet in een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid 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 afwijkingsmogelijkheid

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 OréA datum
27 september 2023 met kenmerk: NL.IMRO.1883.OVAantGeley-VA01.

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.