

ONTWERPBESLUIT OP AANVRAAG OM OMGEVINGSVERGUNNING

Op 22 december 2023 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Aanvrager:	[REDACTED]
Ontvangen op:	22 december 2023
Locatie activiteit(en):	Provincialeweg 14, 6141AB Limbricht (LBT00 A 4956)
Betreft:	bouwen van een woning en aanleggen van een uitweg
Zaaknummer:	2023-00000576

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

Sittard, 16 juli 2024

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

[REDACTED]

Onderdelen van dit besluit:

1. Samenvatting van het besluit
2. Vergunde activiteiten
3. Procedure
4. Zienswijzen
5. Beroep (gereserveerd)
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 8 (Overwegingen).

De volgende bijbehorende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

- 8223389_1717062654921_240530_OV02_Nieuwbouw_woonhuis_Rakesh_Limbricht.pdf, 30 mei 2024
- 2020-206820 Toezichtsverslag Provincialeweg Limbricht.pdf,
- 8223389_1713337415802_240314_bodemonderzoek.pdf, 17 april 2024
- 8223389_1709885416809_240227_planschadeverhaalovereenkomst_ondertekend.pdf,
- 8223389_1703244401538_papierenformulier.pdf, 22 december 2023
- 8223389_1710406124219_240314_RO_woonhuis_Sharma_Limbricht_CA230025.060R01v1.1_incl_bijlagen.pdf, 14 maart 2024
- 8223389_1703244401595_publiceerbareaanvraag.pdf, 22 december 2023
- 8223389_1716365731450_240522_aanvulling_Akoestisch_onderzoek_02.pdf, 22 mei 2024
- 8223389_1709885772209_240306_EP_Provincialeweg_Limbricht_240306.pdf, 8 maart 2024
- Re_stand van zaken.msg,
- 8223389_1717062582176_240530_OV01_Nieuwbouw_woonhuis_Rakesh_Limbricht.pdf, 30 mei 2024
- 8223389_1709885707202_240306_BB_Provincialeweg_Limbricht_240306.pdf, 8 maart 2024
- 24_5620_AC-001_wijz. B_20240711.pdf,
- 24_5620_stat. berekening_wijz B_20240711.pdf,
- 8223389_1713857631686_240308_funderingsadvies.pdf, 23 april 2024

2. Vergunde activiteiten

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).

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 23 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 27 maart 2024 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort met 33 dagen.

Op 1 mei 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 30 mei 2024 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort met 29 dagen.

Op 28 juni 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 8 juli 2024 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort met 10 dagen.

Wij moeten uiterlijk op 1 september 2024 een besluit op uw aanvraag om vergunning hebben bekendgemaakt.

4. Zienswijzen

Vanaf 18 juli 2024 tot en met 29 augustus 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 zijn de volgende voorschriften verbonden.

- Binnen het plangebied dient een gravend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden in de vorm van een archeologische begeleiding (proefsleuvenonderzoek-variant archeologische begeleiding en/of opgraving-variant archeologische begeleiding).
- De archeologische graafwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd op basis van een Programma van Eisen dat door de gemeente dient te zijn goedgekeurd. Zonder goedgekeurd en geldig Programma van Eisen mogen de werkzaamheden niet starten.
- De archeologische (graaf)werkzaamheden omvatten de voorbereiding en uitvoering van het veldwerk (inclusief mogelijke vervolgonderzoeken) en de uitwerking van het onderzoek tot en met de door de gemeente goedgekeurde rapportage én deponering van vondsten en documentatie conform de vigerende versie van de KNA.
- Het archeologisch onderzoek moet uitgevoerd worden door een bedrijf of instelling dat over certificaat BRL SIKB 4000, conform artikel 5.4 van de Erfgoedwet beschikt. Het onderzoek dient te worden uitgevoerd volgens de normen van de archeologische beroepsgroep. De Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA, vigerende versie), beheerd door de Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer (SIKB; www.sikb.nl), is door de minister aangewezen als norm.
- De aanvang van de civieltechnische werkzaamheden dient twee weken voor de werkstart aan de gemeentelijk archeoloog te worden gemeld per email
[REDACTED]

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 'Bestemmingsplan Limbricht'. Volgens de verbeelding geldt op de locatie van het bouwplan de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie - 2' en 'Waarde – archeologie – 3'. Het plan is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Het bouwplan heeft betrekking op bouwwerkzaamheden die in strijd zijn met de regels.

Aan dit bouwplan is medewerking verleend door de strijdigheid 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 voldoet aan de redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2021. De Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK) heeft op 3 maart 2024 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 een woonhuis voldoet aan redelijke eisen van welstand.

De commissie kan zich tevens vinden in het voorstel van architect Schäfer voor de plaatsing van een buitenunit van een warmtepomp in de zone rechts naast de woning, direct achter de grondkerende wand van de carport.

Dit advies is overgenomen.

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.

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.

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 'Bestemmingsplan Limbricht'. Volgens de verbeelding geldt op de locatie van het bouwplan de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie - 2' en 'Waarde – archeologie – 3'. Het plan is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Strijdigheid

Het realiseren van een woning is in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Volgens artikel 14.2 van het bestemmingsplan mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Het perceel kadastraal bekend gemeente Limbricht sectie A nummer 4956 heeft geen bouwvlak.

Volgens artikel 18.2 van het bestemmingsplan mogen geen bouwwerken worden gebouwd. Het oppervlakte van de woning c.q. de te ontgraven bouwput voor de fundering is groter dan 100m².

Uitgebreide buitenplanse afwijking

Het bestemmingsplan 'bestemmingsplan Limbricht' voorziet niet in een binnenplanse afwijkmogelijkheid om bovengenoemde strijdigheid 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 [REDACTED] datum 12 maart 2024 met kenmerk: NL.IMRO.1883.OVProvincialeweg14-ON01

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 het bouwen van een of meerdere woningen, met daaraan inherente voorzieningen, passend binnen de Regionale Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is daarom niet noodzakelijk.

Beschikking hogere waarden Wet geluidhinder

Voor deze locatie wordt ook een ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Belanghebbenden worden binnen deze termijn in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Deze beschikking wordt u apart toegezonden. Tegen deze beschikking staan los van deze omgevingsvergunning rechtsmiddelen (bezwaar dan wel beroep) open voor belanghebbenden.

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.

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. T.b.v. de inrit zal de bushalte verplaatst worden / ingekort worden. De wijzigingstekeningen maken onderdeel uit van deze vergunning. Door de in- en uitrit aan de achterzijde van de bushalte te plaatsen zal er geen valgevaar ontstaan bij het in- en uitstappen, omdat de bus geen deur heeft aan de achterkant. Ook worden de minimale afmetingen van de bushalte niet overschreden.

Conclusie

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