

OMGEVINGSVERGUNNING 1e fase

dossiernummer: Om19.0379

16 november 2020

BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SITTARD-GELEEN

Aanvraag

Op 17 september 2019 ontvingen wij van PHM Haenen, Oude Markt 8, 6131EN Sittard een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'bouwen van een woning, fase 1, handelen in strijd met ruimtelijke ordening (in fase 2 zal het bouwen van de woning aangevraagd worden)' op de locatie Bergerweg ong., in Einighausen. De kadastrale gegevens van deze locatie zijn: STD00 T 1865. Onze beslissing op deze aanvraag luidt als volgt.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het project 'bouwen van een woning, fase 1, handelen in strijd met ruimtelijke ordening (in fase 2 zal het bouwen van de woning aangevraagd worden)' voor de volgende activiteit(en):

- 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.

Gecorrigeerd besluit

In het besluit van 1 september 2020 en de daarbij behorende bijlagen staan duidelijke fouten. Door middel van dit besluit worden deze fouten gecorrigeerd. Dit besluit treedt in de plaats van het besluit van 1 september 2020. Ook was een verkeerde versie van de ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd. Het betrof een werkversie waarin de correcties duidelijk nog niet verwerkt waren. Tot slot was een intern advies bijgevoegd (advies intake II d.d. 14-02-2019). Dit advies leidt alleen maar tot onduidelijkheid en had niet toegevoegd moeten worden. In dit nieuwe besluit worden de volgende correcties doorgevoerd:

- Er wordt een definitieve versie van de ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd (versie 12 oktober 2020, rapportnummer M199426.003.R3/SVE).
- Bij de beantwoording van de zienswijzen ten aanzien van het woon- en leefklimaat (onder 1.) is de juiste illustratie toegevoegd en is een passage toegevoegd ten aanzien van het weglaten van de regeling omtrent bijgebouwen. Dit is deels een honorering van de zienswijze ten aanzien van de bouwmassa.
- De voorschriften die aan het besluit van 1 september 2020 waren verbonden zijn aangepast. Aanleiding is een zienswijze van de aanvrager, welke deze op 14 mei 2020 mondeling naar voren heeft gebracht en niet in het besluit is verwerkt. De termijn waarbinnen de bouwtitel moet worden geëffectueerd wordt gesteld op 2 jaar na onherroepelijk worden van deze vergunning. Een termijn van een jaar na datum van het besluit is te krap (administratieve procedure, planvorming, financiering enz.).
- Het voorschrift ten aanzien van de bestemming "tuin" die niet als erf mag worden gebruikt is komen te vervallen. Dit naar aanleiding van de zienswijze met

betrekking tot de bijgebouwen en het feit dat een dergelijk voorschrift (verbod) niet in een omgevingsvergunning kan worden opgenomen.

- Verwijzing naar verkeerde datum van de ruimtelijke onderbouwing op pagina 5 van het besluit moet zijn 12 oktober 2020.
- Verwijzing naar verkeerde datum van de ruimtelijke onderbouwing op pagina 9 van het besluit moet zijn 12 oktober 2020.

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.

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.

Zienswijzen en adviezen

Op 22 april 2020 hebben wij op www.officielebekendmakingen.nl bekend gemaakt dat wij van plan waren om voor dit project de vergunning te verlenen. Vanaf 23 april 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 twee brieven met zienswijzen ontvangen.

Samengevat gaat het om de volgende zienswijzen en/of adviezen:

Ingekomen zienswijze van L. Reinaerds-Lowis, Mauritsweg 2 te Sittard.
en een zienswijze van Stichting Achmea Rechtsbijstand te Tilburg, namens de heer R.H.M. Stelten, Mauritsweg 6 te Sittard. De beide zienswijzen zijn gelijkluidend. Onze reactie hier op is in de activiteitenlijst nader weergegeven.

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.pdf (19ink08750);
- intrekking bezwaarschriften en afstandsverklaring (20ink04012);
- Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting 4-11-2019 (20ber03464);

- Besluitvlak 12-10-2020 (20ber03466);
- Ruimtelijke Onderbouwing d.d.12-10-2020 (20ber03467);
- getekend planschadeovereenkomst bergerweg (20ink04207);
- AERIUS_bijlage_20191122130855_RPkoCEUarzq (19ink11251);
- 20191209_Aanvraagformulier_Bergerweg_ong_Einighausen.pdf (19ink11648);

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

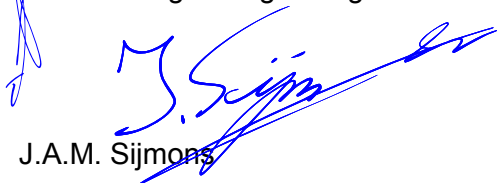
De legeskosten voor het behandelen van deze aanvraag om een omgevingsvergunning bedragen € 1.895,60.

Wabo legesberekening overzicht	
Activiteit handelen in strijd met RO	€ 1.895,60
Totaalbedrag leges omgevingsvergunning	€ 1.895,60

Sittard-Geleen, 16 november 2020

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen
namens dezen,

Teammanager vergunningen


J.A.M. Sijmons

ACTIVITEITENLIJST

De volgende activiteit hoort bij en maakt deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 16 november 2020 aan PHM Haenen, Oude Markt 8, 6131EN Sittard voor het project 'bouwen van een woning, fase 1, handelen in strijd met ruimtelijke ordening (in fase 2 zal het bouwen van de woning aangevraagd worden)' op de locatie Bergerweg ong. in Einighausen, kadastraal bekend als STD00 T 1865:

1. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

1. 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 'Beheersverordening Rosengarten'.

- Artikel 11.2.1 Bouwen is toegestaan uitsluitend ten dienste van de in artikel 11.1 omschreven besluitvlakken en met inachtneming van de volgende regels:
 - a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;

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 11.2.1 van het bestemmingsplan 'Beheersverordening Rosengarten'.

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:

Tegen het bouwplan bestaan vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren,

aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- het project is niet strijdig met het Rijks-, provinciale en regionale beleid;
- het project past binnen het gemeentelijke beleid en voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden;
- door de realisering van het project treden er geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem, geluid (er wordt een hogere grenswaarde geluid t.a.v. wegverkeer verleend), milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor de realisatie van het project;
- het project heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, en natuur en landschap;
- de financiële consequenties van het project worden volledig gedragen door de initiatiefnemer.

Verder wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing d.d. 12 oktober 2020, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat in het kader van het bouwplan voor het realiseren van één vrijstaande woning aan de Bergerweg ong. te Einighausen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

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, met daaraan inherente voorzieningen, passend binnen de Regionale Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek".

Ingekomen zienswijze

Op 02-06-2020 hebben wij een zienswijze ontvangen van L. Reinaerds-Louis, Mauritsweg 2 te Sittard. En op 29-05-2020 hebben wij een zienswijze ontvangen van Stichting Achmea Rechtsbijstand te Tilburg, namens de heer R.H.M. Stelten, Mauritsweg 6 te Sittard.

De beide zienswijzen zijn gelijklopend.

1. Woon- en leefklimaat.

Appellant geeft aan dat het woongenot wordt aangetast vanwege inbreuk op privacy en uitzicht en een aantasting van het woon en leefklimaat. Er is direct zicht op de enorme bouwmassa van de geplande woning. Appellant wenst het behoud van uitzicht te betrekken in de belangenafweging.

Reactie gemeente.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is o.a. voor wat betreft de verschijningsvorm van de woning rekening gehouden met de directe omgeving. Er zijn randvoorwaarden meegegeven ten aanzien van deze locatie Zie hiervoor pagina 10 van de ruimtelijke onderbouwing. Onderstaand volgt het advies.

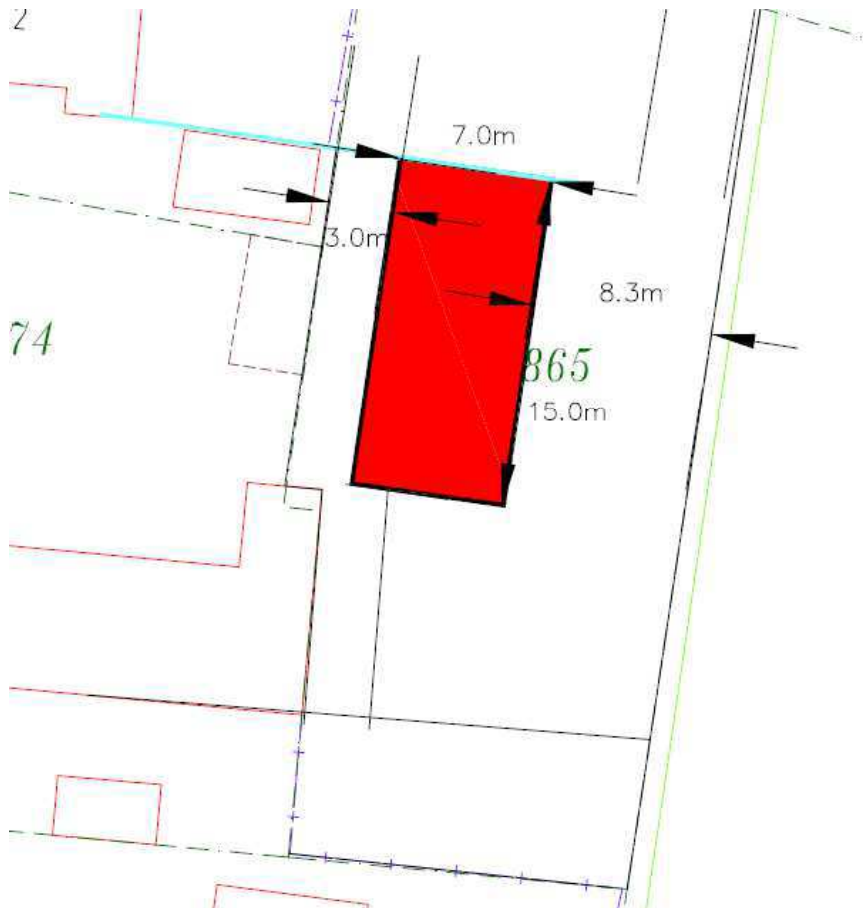
Stedenbouw

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt moet een woning die zo zichtbaar is vanaf de openbare weg, en daarmee de entree van het dorp markeert een hoogwaardige uitstraling krijgen, maar omdat de kavel gelegen is in een landelijk gebied, aan de rand van het dorp zijn zal ook de inpassing en het karakter van het gebouw zeer belangrijk zijn.

Belangrijk is dat het karakter van de bebouwing: passend in een landschappelijke omgeving. Hooguit 1 laag met (lage) kap, beperkte hoogte.

De erfgrans van het perceel vormt de rand van het dorp en dient daarmee ook een natuurlijke en groene erfscheiding te krijgen.

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom met een woonbestemming direct gelegen achter bestaande woningen en ontsloten via de Bergerweg.



De positie van de woning (hoofdgebouw) zal binnen het rode vlak moeten liggen. De voorgevel ligt wat meer naar achter om het zicht van de naast gelegen woning te behouden. Maximale oppervlakte is 15 m diep en 7 meter breed. De afstand tot de erfgrans is aan de een zijde 3 meter en aan de open zijde minimaal 5 meter. Met een inrit moet rekening gehouden worden met de bestaande bomen, lantaarnpalen en verkeersobstakels. Hoogte maximaal 1 laag en lage kap. Goothoogte ca 3,5 m, nokhoogte ca 5 m. De woning moet qua karakter passend zijn in een landschappelijke omgeving.

De eis van concentratie van bijgebouwen is naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen komen te vervallen. De bijgebouwen kunnen worden uitgevoerd conform de heersende beheersverordening. Zo wordt de afwijking van de beheersverordening geminimaliseerd en ontstaat er niet per definitie een grotere bouwmassa.

2. Verkeersveiligheid.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat het aspect verkeer geen belemmering vormt voor het bouwplan.

Ter hoogte van het projectgebied is als entree van Einighausen een wegversmalling

aanwezig. Het perceel heeft een bestaande toegang vanaf de openbare weg. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat deze ontsluiting ongewijzigd kan blijven of onderzocht kan worden of het mogelijk is om (bijvoorbeeld) het eerste paaltje (komende uit het dorp) te verwijderen ter plekke, zodat meer ruimte is voor in- en uitrijden.

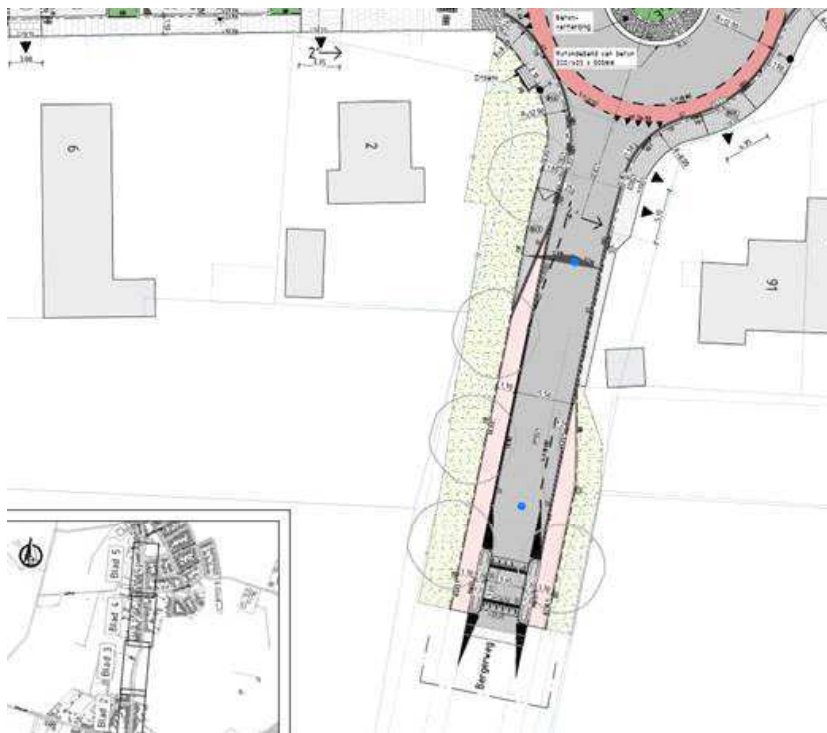
Op de Bergerweg mag men 80 km/u en in het dorp nog 30 km/u. De wegversmalling is aangelegd als snelheidsbeperkende maatregel, maar de snelheid is ter plaatse nog steeds erg hoog. Het ongewijzigd behouden van de ontsluiting van het perceel vlak achter de wegversmalling leidt tot verkeersonveilige situaties. Immers is het zeer ongebruikelijk dat achter een wegversmalling een uitweg is gelegen en een weggebruiker rekent hier dan ook niet op. Ook het enkel verplaatsen van het eerste paaltje doet onvoldoende recht aan de verkeersveiligheid, aangezien de effecten hiervan niet zijn onderzocht. Slechts het volledig in kaart brengen van de verkeerssituatie doet voldoende recht aan een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente:

Het plan is voor advies voorgelegd aan de afdeling Ruimtelijke Projecten en Beheer. Het advies luidt als volgt::

Voor het project “reconstructie Bergerweg” is dit plan geen probleem. De mogelijkheid bestaat ook om een en ander mee te nemen tijdens de werkzaamheden. Ik verwacht dat we pas eind volgend jaar de werkzaamheden op dit gedeelte Bergerweg uitvoeren. Dus wel genoeg tijd om af te stemmen.

Aandachtspunt: Houdt wel rekening met de aanwezigheid van de bomen voor dit perceel. Dit zal misschien van invloed zijn op de situering van de inrit.



3. Provinciaal omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 vastgesteld. Onderhavig projectgebied is gelegen binnen de zonering 'Buitengebied'. Het betreffen met name gronden met een agrarisch karakter, waarbij ruimte wordt gegeven voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. Binnen deze zonering geldt als basisprincipe en spelregel (paragraaf 4.3.3.3) dat geen plaats meer is voor woningbouw (met uitzondering van noodzakelijke bedrijfswoningen) en geen nieuwbouw 'in de wei' (= alleen nog binnen bestaand bebouwd gebied). Aan dit basisprincipe wordt in het besluit geheel voorbijgegaan.

Reactie gemeente:

Het perceel is gelegen aan de rand van bebouwing en heeft een woonbestemming. De grens van het Buitengebied begint pas naast het te bebouwen perceel. Zie voor verdere motivatie het stedenbouwkundig advies als onder punt 1 aangegeven.

4. Kwalitatieve meerwaarde

In de ruimtelijke onderbouwing staat dat het toevoegen van een woning op onderhavige locatie past in de omgeving en een stedenbouwkundig 'probleem' oplost, omdat het zicht op de achterkanten vanaf de openbare weg wordt weggenomen. Er wordt zelfs gesteld dat voor de omgeving sprake is van een kwalitatieve meerwaarde. Cliënt kan zich met dit standpunt niet verenigen. De openbare weg waarnaar gerefereerd wordt is de Bergerweg, waarnaast voornamelijk 'groene' (onbebouwde) percelen zijn gelegen. Het is dan ook niet te volgen dat een bebouwd perceel in dit geval wordt gezien als 'kwalitatieve meerwaarde', mede gelet op de zonering 'Buitengebied' conform het Provinciaal omgevingsplan Limburg 2014, zoals hiervoor besproken. Daarnaast staat in diezelfde onderbouwing, dat de voorgevel van de geplande woning wat meer naar achter dient te liggen, zodat het zicht op de naastgelegen woning blijft behouden. Dit is nadrukkelijk niet te volgen, wanneer eerder werd gesteld het zicht op de achterkanten weg te willen nemen.

Reactie gemeente:

Teruglegging is vanuit stedenbouwkundig oogpunt gedaan vanwege afscherming van verrommeling achter percelen Mauritsweg 2 en 6. Het zicht op het hoofdgebouw van Mauritsweg 2 wordt op deze manier gewaarborgd.

5. Bestemming 'Tuin'

In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesproken over deels de bestemming 'Wonen' en deels de bestemming 'Tuin'. Binnen de bestemming 'Tuin' zouden (vergunningvrije) bijgebouwen binnen de bestemming niet wenselijk worden bevonden. De bestemming 'Tuin' sluit echter vergunningsvrije bebouwing niet uit, zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS van 15 mei 2013, ECLI:NL:RVS:2013:CA0146. Dit betekent dat vergunningvrije bijgebouwen alsnog mogelijk zijn, hetgeen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente:

Met voorliggend plan wordt ontheffing verleend van het strijdig gebruik. De bestemming wordt niet gewijzigd in een Woon- en een Tuin-bestemming. De bestemming Wonen blijft gelden. De ruimtelijke onderbouwing is op dit onderdeel moeten aangepast.

6. Maximale goot- en bouwhoogte bijgebouwen

De geplande woning mag enkel worden voorzien van aangebouwde bijgebouwen met een maximum van 70 m². Dit is een zeer groot oppervlakte, gelet op het feit dat de woning maximaal 105 m² mag bedragen. Daarnaast wordt ook geen maximale goot- en bouwhoogte genoemd ten aanzien van de bijgebouwen. Hierdoor kunnen cliënten over bijna de gehele lengte van hun tuin geconfronteerd worden met een enorme bouwmassa van 5 meter hoog.

Reactie gemeente:

De oppervlakte van bijgebouwen is een standaard regel in onze bestemmingsplannen behorende bij hoofdgebouwen. In dit geval wordt voor wat betreft de bijgebouwen, teruggevallen op de bestemming zoals aangegeven in de geldende beheersverordening.

7 Waardevermindering woning

Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, hoort dit nadeel zo klein mogelijk te blijven. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt. Een reden te meer om te zoeken naar andere locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

Reactie gemeente.

Voor wat betreft planschadeclaims behoort het eigen risico tot het normaal maatschappelijk aanvaardbaar risico.

Onder verwijzing naar het stedenbouwkundig advies is aangegeven dat rekening is gehouden met de belangen van de directe omgeving.

Gezien het bovenstaande ziet het college geen aanleiding om te komen tot een andere besluit dan het voorgenomen besluit.

Conclusie

Wij vinden het ingediende project passend in een goede ruimtelijke ordening.

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

Wel bestaat aanleiding om aan de vergunning de hierna te noemen voorschriften en/of voorwaarden te verbinden.

Voorwaarden

Wij verlenen de vergunning voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' onder de volgende voorwaarde(n):

- Op deze vergunning is het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken en beschreven bouwvlak van toepassing met bijbehorende stedenbouwkundige uitgangspunten;
Een en ander conform de ruimtelijke onderbouwing met rapportnummer: M199426.003.R3/SVE met datum 12 oktober 2020;
- Op deze vergunning zijn de planregels van het bestemmingsplan "Beheersverordening Rosengarten" van toepassing voor zover deze niet in strijd zijn met de voor dit perceel nader aangeduide stedenbouwkundige uitgangspunten;
- Binnen 2 jaar na het onthetroepelijk worden van de omgevingsvergunning fase 1

dient een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning fase 2 voor het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo) te worden aangevraagd door de perceelseigenaar, of diens rechtsopvolger.