

BESLUIT OP AANVRAAG OM OMGEVINGSVERGUNNING

Op 19 december 2023 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Aanvrager:	
Ontvangen op:	19 december 2023
Locatie activiteit(en):	Aan de Burg. Houbenstraat 16-18 Papenhoven - BOR00 M 971
Betreft:	realiseren van twee woningen
Zaaknummer:	2023-00000533

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

Sittard, 1 oktober 2024

Namens het college van burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen,
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 8 (Overwegingen).

De volgende bijbehorende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

- 8265065_1718693286404_240618_Getekende_planschadeovk.pdf, 18 juni 2024
- 8265065_1718693426800_240618_t_NL.IMRO.1883.xxxxxx-ON01.pdf, 18 juni 2024
- 8265065_1718693426984_240618_b_NL.IMRO.1883.xxxxxx-ON01_bijlage1.pdf, 18 juni 2024
- 8265065_1718693427016_240618_b_NL.IMRO.1883.xxxxxx-ON01_sepbijlage1.pdf, 18 juni 2024
- 8265065_1718693427176_240618_b_NL.IMRO.1883.xxxxxx-ON01_sepbijlage2.pdf, 18 juni 2024 •
- 8265065_1718693427390_240618_b_NL.IMRO.1883.xxxxxx-ON01_sepbijlage3.pdf, 18 juni 2024
- 8265065_1718693427455_240618_b_NL.IMRO.1883.xxxxxx-ON01_sepbijlage4.pdf, 18 juni 2024
- 8265065_1718014025688_Rapport_onderzoek_industrielawaai_24670.002_D1_Burgemeester_Houbenstraat_te_Papenhoven.pdf, 10 juni 2024
- 8265065_1715086077521_2183_240312_OMG-01_WIJZ_B.pdf, 7 mei 2024
- 8265065_1709106261227_2183_240207_Woningen_Papenhoven.pdf, 28 februari 2024
- 8265065_1708432562692_formulier-toetsingskader-veilig-onderhoud-2012-def.pdf, 20 februari 2024
- 8265065_1708432562572_2183_240207_OMG-02.pdf, 20 februari 2024
- 8265065_1708432562615_2183_240207_OMG-04.pdf, 20 februari 2024
- 8265065_1708432673346_2022-Efectis-R000210Rev.1.pdf, 20 februari 2024
- 8265065_1708432744334_221105-risicomatrix-bouw-en-sloopactiviteitdef.pdf, 20 februari 2024
- 8265065_1702985068297_papierenformulier.pdf, 19 december 2023
- 8265065_1702985068367_publiceerbareaanvraag.pdf, 19 december 2023
- 8265065_1702469707681_mpg_Nieuwbouw_woning_Papenhoven_Burg._Houbenstraat_links_20230707.pdf, 19 december 2023
- 8265065_1702470088311_uniec3_Nieuwbouw_woning_Papenhoven_aan_de_Burg._Houbenstraat_links_2023-09-19_092314.pdf, 19 december 2023
- 8265065_1702470088411_uniec3_Nieuwbouw_woning_Papenhoven_aan_de_Burg._Houbenstraat_rechts_2023-09-19_092323.pdf, 19 december 2023
- 8265065_1702469549244_2183_230828_OMG-05.pdf, 19 december 2023
- 8265065_1702469976557_23-057_210623_TEKENINGEN.pdf, 19 december 2023
- 8265065_1702469518704_GA230937.R01.V1.0.pdf, 19 december 2023
- 8265065_1702469707776_mpg_Nieuwbouw_woning_Papenhoven_Burg._Houbenstraat_rechts_20230707.pdf, 19 december 2023
- 8265065_1702469976355_23-057_210623_BEREKENING.pdf, 19 december 2023
- 2183_240627_formulier werk of werkzaamheden uitvoeren

2. Vergunde activiteiten

De omgevingsvergunning geldt voor de volgende 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);
- 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 15 januari 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 10 juni 2024 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort met 147 dagen.

4. Zienswijzen

Vanaf 18 juli 2024 tot en met 28 augustus 2024 heeft het ontwerpbesluit ter inzage gelegen. Iedereen heeft de gelegenheid gehad om een zienswijze naar voren te brengen. We hebben geen zienswijze ontvangen.

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 'Kernen Obbicht en Grevenbicht', Volgens de verbeelding gelden op de locatie van het bouwplan de enkelbestemming 'wonen', 'tuin' 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 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 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 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 4 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 realiseren van twee woningen voldoet aan redelijke eisen van welstand.

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, 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 'Kernen Obbicht en Grevenbicht'. Volgens de verbeelding gelden op de locatie van het bouwplan de enkelbestemming 'wonen', 'tuin' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'.

Strijdigheid/Strijdigheden

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

Volgens artikel 17.2 lid b van het bestemmingsplan mag de voorgevel van hoofdgebouwen uitsluitend in de voorste bouwgrens worden gebouwd. Een deel van de woningen ligt aan de voorzijde buiten het bouwvlak.

Volgens artikel 17.2 lid c van het bestemmingsplan mag de horizontale diepte van het hoofdgebouw op de verdieping ten hoogste 12,5 meter bedragen. De woningen worden dieper dan 12,5 meter.

Uitgebreide buitenplanse afwijking

Het bestemmingsplan 'Kernen Obbicht en Grevenbicht' 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 Vandewall planologisch advies, datum 14 juni 2024 met kenmerk: VPA 2023.47

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.

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.

Beoordeling ruimtelijk kader

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Kernen Obbicht en Grevenbicht', Volgens de verbeelding gelden op de locatie van het bouwplan de enkelbestemming 'wonen', 'tuin' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'.

Op grond van artikel 21.3.1 van het bestemmingsplan geldt een verbodsbepaling om zonder omgevingsvergunning voor de activiteit uitvoeren van werk- en/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 peil

De gevraagde werken en/of werkzaamheden zijn niet uitgezonderd van de vergunningplicht voor de activiteit realiseren van twee woningen, omdat voor het realiseren van de woningen dieper dan 0,3 meter beneden peil gegraven moet worden.

Afwegingen

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden kan slechts worden verleend als:

-De aanvrager door middel van een onderzoek heeft aangetoond dat er geen behoudenswaardige archeologie (meer) in de bodem zit. Een aanlegvergunning als bedoeld onder 21.3.1 kan niet worden verleend voor activiteiten binnen het gebied met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - grafheuvel'.

De werken of werkzaamheden passen binnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

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 16 januari 2024 het volgende advies uitgebracht:

Het plan is bekeken in de principeverzoek fase. De bouwplannen zijn niet wezenlijk veranderd. Dat betekent dat de omvang van de geplande bodemingrepen onder de vrijstellingsgrens van 500 m2 blijven. Dit advies is overgenomen.

Conclusie

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