

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

dossiernummer: Om20.0279

BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SITTARD-GELEEN

Aanvraag

Op 10 juni 2020 ontvingen wij van de heer RAM Meels, Dorpsstraat 60, 6143 AZ Guttecoven een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'verbouwen van een woonboerderij' op de locatie Dorpsstraat 60, 6143 AZ Guttecoven. De kadastrale gegevens van deze locatie zijn: STD00 T 01715. Onze beslissing op deze aanvraag luidt als volgt.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het project 'verbouwen van een woonboerderij' voor de volgende activiteit(en):

- het (ver)bouwen van een bouwwerk
- 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.

Vergunningvrij

Wij stellen vast dat u voor de volgende aangevraagde activiteit geen vergunning of toestemming van ons nodig heeft:

- het uitvoeren van een werk of werkzaamheden

Er is geen aanlegvergunningstelsel in het bestemmingsplan opgenomen.

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.

De termijn waarbinnen wij op deze aanvraag moeten beslissen bedraagt zes maanden. Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op volledigheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 14 juli 2020 uitgenodigd om aanvullende

gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens op 23 oktober 2020 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort.

Zienswijzen en adviezen

Op 18 november 2020 hebben wij op www.officielebekendmakingen.nl bekend gemaakt dat wij van plan zijn om voor dit project de vergunning te verlenen. Vanaf 19 november 2020 ligt de aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zes weken voor iedereen ter inzage. In die zes weken kan iedereen zienswijzen tegen of adviezen over het ontwerpbesluit bij ons college kenbaar maken.

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:

- [publiceerbareaanvraag.pdf](#) (20ink06427);
- [18010-Bouwkundig bestaande toestand.pdf](#) (20ink06411);
- [18010-Bouwkundig nieuwe toestand.pdf](#) (20ink06412);
- [planschadeverhaalsovereenkomst behorende bij besluit](#) (20ber03142);
- [2020-1412 Rapportage Bouwbesluitberekeningen.pdf](#) (20ink06415);
- [Ruimtelijke Onderbouwing aangepast.pdf](#) (20ink11418);
- [18010-Kleur- en materiaalstaat.pdf](#) (20ink06424);
- [WA360-constructie.pdf](#) (20ink06423);
- [technisch-productblad-rocksono-base-vario-nl.pdf](#) (20ink06422);
- [HeliBar.pdf](#) (20ink06421);
- [Gevelverankering.pdf](#) (20ink06420);
- [Funderingsadvies.pdf](#) (20ink06419);
- [Akoustisch onderzoek.pdf](#) (20ink06418);
- [18010 Berekening verdunningsfactor 04-06-2020.pdf](#) (20ink06417);
- [18010 Berekening infiltratie 04-06-2020.pdf](#) (20ink06416);
- [Verkenndend en nader bodemonderzoek.pdf](#) (20ink06410);

Sittard-Geleen, 4 november 2020

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen
namens dezen,
Teammanager vergunningen

J.A.M. Sijmons

ACTIVITEITENLIJST

De volgende activiteiten horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 6 november 2020 aan de heer RAM Meels, Dorpsstraat 60, 6143 AZ Guttecoven voor het project 'verbouwen van een woonboerderij' op de locatie Dorpsstraat 60 in Guttecoven, kadastraal bekend als STD00 T 01715:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

1. HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

Inleiding

In artikel 2.10 van de Wabo is aangegeven wanneer een vergunning voor deze activiteit mag en dan ook moet worden geweigerd.

Toelichting

De vergunning mag slechts worden geweigerd als het plan in strijd is met de relevante bepalingen van de Bouwverordening Sittard-Geleen, het Bouwbesluit en het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Ook als het bouwplan waarop de aanvraag betrekking heeft niet voldoet aan redelijke eisen van welstand moet de vergunning worden geweigerd.

Strijd met bestemmingsplan

De activiteit is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Sittard'. Ons college maakt, op grond van artikel 2.12 van de Wabo, van de mogelijkheid gebruik voor deze activiteit niettemin vergunning te verlenen.

Welstand

Wij hebben de aanvraag op 30 juni 2020 ter beoordeling voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Het advies van deze commissie luidt als volgt.

Advies

Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Motivering

Eerder advies 27.08.2019 (SP19.0021) :

Voorliggend plan toont een verdere doorwerking van het ontwerp waarbij de gevelopeningen in het voormalig schuurgebouw zijn vereenvoudigd door deze rechthoekig en niet getoogd uit te voeren. In het plan is nu ook rekening gehouden met de hoogteverschillen in het terrein hetgeen ertoe leidt dat ter plaatse van de openbare weg deze moet worden opgevangen met een voetsmuur. In dit ontwerp is de toegang van het voorterrein cq. voorerf van de openbare weg afgescheiden met een hekwerk dat is samengesteld uit een frame van houten latten. In het hekwerk is een poort opgenomen en een aparte toegang met een looppoort met ter overbrugging van het niveauverschil een gemetselde trap.

Van de afdeling stedenbouw heeft, in verband met het verlenen van ontheffing voor de scheidsmuur, de commissie randvoorwaarden ontvangen. Deze houden in dat stedenbouw graag een erfafscheiding ziet met een groen karakter.

De commissie adviseert met het plan akkoord te gaan met de afspraak dat in de fase aanvraag omgevingsvergunning :

- de looppoort direct naast de toegangspoort naar het voorerf wordt gesitueerd;
- de trap ter plaatse van de looppoort komt te vervallen;

- aan de rechterzijde van de poort een groene haag wordt voorzien;
- links van de haag een hekwerk uitgevoerd in het framework met houten latten wordt voorzien waarin de toegangspoort naar het erf alsmede de looppoort worden opgenomen.

Tot slot heeft de commissie ter verfijning van het ontwerp, geadviseerd om de negge van de voormalige poortopening ruim, liefst 30 cm, te houden zoals dit bij boerderijgebouwen gebruikelijk was.

Voor een definitief advies moet het plan in de fase aanvraag omgevingsvergunning - samen met een overzicht van materialen, kleuren en vormbepalende details - ter beoordeling terug naar de commissie.

De commissie complimenteert de opdrachtgevers en hun architect met het gestelde vertrouwen in de zoektocht naar ontwerpverfijning met uiteindelijk dit voor partijen bereikte en bevredigende ontwerpresultaat.

Beoordeling en advies 30.06.2020 (Om20.0279)

Voorliggend plan betreft een zorgvuldige uitwerking van het eerder goedgekeurd schetsontwerp. Het plan voldoet daarmee aan redelijke eisen van welstand.

Conclusie

De Bouwverordening Sittard-Geleen en het Bouwbesluit staan het verlenen van de vergunning niet in de weg. Door toepassing van artikel 2.12 van de Wabo verzet de strijd met het bestemmingsplan zich niet tegen het verlenen van de vergunning. Tot slot voldoet het bouwplan onder voorwaarde aan redelijke eisen van welstand. Wij baseren ons op bovengenoemd advies van de ARK van 30 juni 2020. Zodoende kan de gevraagde vergunning voor de activiteit '(ver)bouwen van een bouwwerk' worden verleend. Wel bestaat aanleiding om aan de vergunning de hierna te noemen voorwaarde(n) te verbinden.

Voorwaarde(n)

Wij verlenen de vergunning voor de activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk ' onder de volgende voorwaarde(n):

- De aanvang van het bouwrijp maken van het perceel dient twee weken voor de werkstart aan de gemeentelijk archeoloog te worden gemeld per email. (marion.aarts@sittard-geleen.nl)
- De mogelijkheid dat er in het plangebied archeologische vondsten worden gedaan, wordt niet uitgesloten. Wij wijzen u nadrukkelijk op uw wettelijke verplichting (Monumentenwet van 1988, artikel 53 & 54) om archeologische vondsten te melden. Bij het doen van vondsten waarvan u vermoedt dat het om archeologische vondsten of sporen gaat bent u verplicht deze onmiddellijk te melden bij de bevoegde instantie, in dit geval de gemeente. U kunt uw vondsten melden bij de gemeentelijk archeoloog Mw. M. Aarts (046-4777456) en aan de gemeentelijk contactpersoon van uw project.
- Het hemelwater dat op het dakoppervlak van het nieuwe gebouw valt, moet op eigen terrein verwerkt worden. U dient op elk moment aan het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente te kunnen aantonen dat de genoemde voorzieningen correct zijn uitgevoerd en van voldoende capaciteit zijn. Een mogelijkheid om aan deze aantoonplicht te voldoen is het op verzoek kunnen

overleggen van foto's die zijn genomen van de hemelwatervoorziening ten tijde van de aanleg ervan.

2.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 'Buitengebied Sittard'.

- Artikel 4.1 lid a/ b Het perceel heeft een agrarische bestemming met functieaanduiding bedrijfswoning. Een burgerwoning voldoet niet aan deze functieaanduiding.
- 4.2.3 lid f; Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd in het achtererfgebied. De bijgebouwen zijn in het voorerf gesitueerd.
- 4.2.3 lid g; De maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 100 m². Deze oppervlakte wordt met circa 7 m² overschreden.
- 4.2.3 lid b De voorgevel van de (bedrijfs)woning mag maximaal 4 meter uit de voorgevelrooilijn worden gebouwd.
De tot woning verbouwde schuur ligt circa 11 meter achter de voorgevel.
- 4.2.4 lid b De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 8 meter, met uitzondering van:° 1. erf en terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte in het achtererfgebied maximaal 2 meter bedraagt en waarvan de bouwhoogte in het voorerfgebied maximaal 1 meter bedraagt.
De erfafscheiding aan de voorzijde van het perceel is hoger dan 1 meter en is daardoor strijdig met het bestemmingsplan.

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 4.1 lid a/ b, 4.2.3 lid f, 4.2.3 lid g, 4.2.3 lid b, 4.2.4 lid b van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sittard'.

Motivering

Wij hebben onderzocht of in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan dit plan kan worden meegewerkt. Het plan is daarom voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, opgesteld door Geonius gevestigd op de Asselen Kuil 10, 6161 RD in Geleen, met als documentnummer CA200031.024.R01, versiedatum 23 oktober 2020 en welke onderbouwing deel uitmaakt van dit besluit.

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'.

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.