

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

dossiernummer: Om20.0611

verzenddatum:

BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SITTARD-GELEEN

Aanvraag

Op 30 november 2020 ontvingen wij van mevrouw IAJ Knottnerus, Felix Timmermansstraat 26, 6136TL Sittard een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'nieuwbouw woonhuis' op de locatie Graafschapstraat 1 in Sittard. De kadastrale gegevens van deze locatie zijn: STD00 N 669. Onze beslissing op deze aanvraag luidt als volgt.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het project 'nieuwbouw woonhuis' voor de volgende activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
- het maken of veranderen van een uitweg

Eventueel aan dit besluit gestelde voorwaarden en/of voorschriften zijn in de activiteitenlijst opgenomen. Deze activiteitenlijst maakt deel uit van dit besluit.

Geldigheidsduur

Voor de activiteit 'het maken of veranderen van een uitweg' wordt de vergunning verleend voor de periode van één jaar. Dat wil zeggen dat binnen één jaar na verlening van de vergunning opdracht moet zijn gegeven tot het aanleggen van de uitweg.

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 26 januari 2021 uitgenodigd om aanvullende

gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens op 10 februari 2021 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort.

Zienswijzen en adviezen

Op 25 februari 2021 hebben wij op www.officielebekendmakingen.nl bekend gemaakt dat wij van plan zijn om voor dit project de vergunning te verlenen. Vanaf 26 februari 2021 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:

- *. ruimtelijke onderbouwing van 10 februari 2021;
- *. publiceerbare aanvraag;
- *. aanvraagformulier 'handelen in strijd met bestemmingsplan';
- *. planschadeformulier;

- *. situatietekening van 03-02-2021;
- *. bestektekening van 28-01-2021;
- *. details;

- *. archeologisch veldonderzoek van 15 februari;
- *. EPG en overige toets bouwbesluit van 29-01-2021;
- *. MPG berekening van 28-01-2021;
- *. Vooronderzoek bodem van 14 september 2020;
- *. Checklist Veilig-onderhoud;

Sittard-Geleen, 19 februari 2021

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 19 februari 2021 aan mevrouw IAJ Knottnerus, Felix Timmermansstraat 26, 6136TL Sittard voor het project 'nieuwbouw woonhuis' op de locatie Graafschapstraat 1 in Sittard, kadastraal bekend als STD00 N 669:

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

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 'Sittard-Oost'. 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 19 januari 2021 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 10.03.2020 (SP19.0205) :

Voorliggend plan voorziet in het ontwerp van de woning die eerder als idee ter beoordeling is voorgelegd aan de commissie. In het ontwerp is gereageerd op het advies van de commissie door de eerder ingezette symmetrische opzet van de voorgevel te doorbreken. Het plan voldoet in hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand. Voor een definitief advies moet het plan samen met een overzicht van materialen, kleuren, en vormbepalende detail ter beoordeling terug naar de commissie.

Beoordeling en advies van 19 januari 2021 (Om20.0611)

Voorliggend plan betreft de uitwerking van het eerder op hoofdlijnen akkoord bevonden schetsontwerp, nu in de fase aanvraag omgevingsvergunning. De woning wordt uitgevoerd als houtskeletbouwwoning met een buitenschil van baksteen metselwerk. Het plan is zorgvuldig uitgewerkt en beantwoordt qua beeld en detaillering aan het eerder goedgekeurd ontwerp. Het plan voldoet 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 aan redelijke eisen van welstand. Wij baseren ons op bovengenoemd advies van de ARK van 19 januari 2021. 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 voorwaarden:

*. 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 – gezien de hoge archeologische verwachting en de reeds aangetroffen vindplaatsen in de directe nabijheid – niet uitgesloten. Wij wijzen u nadrukkelijk op uw wettelijke verplichting (Erfgoedwet; paragraaf 5.4) 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 of 06 11102871) **en** aan de gemeentelijk contactpersoon van Handhaving van uw project.

*. De constructieberekeningen zijn nog niet gecontroleerd.

Met het vervaardigen van de beton-, staal-, hout- en/of metselwerkconstructies mag niet worden begonnen voordat de bijbehorende statische berekeningen en tekeningen door het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente zijn goedgekeurd.

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 'Sittard-Oost'.

- Artikel 17.2 lid a a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd.
In het voorliggende plan wordt een nieuwbouwhuis gebouwd, er is

- Artikel 17.2 lid b geen bouwvlak op dit perceel aangegeven. Nieuwbouw van hoofdgebouwen is niet toegestaan. Het ingediende plan voorziet in de nieuwbouw van een woning.
- Artikel 26.2 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.
 Het ingediende plan voorziet in de nieuwbouw van een woning. waarvoor nooit eerder een omgevingsvergunning is verleend.
- Artikel 19.1/19.2 sub b Op de voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden (primair bestemd voor doeleinden ter bescherming van archeologische waarden) mogen geen bouwwerken ten behoeve van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen worden gebouwd, met uitzondering van:
 - 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
 - 2. een bouwwerk zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
 - 3. een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 50m²
 Het ingediende plan voorziet in een woning waarbij de verstoringsoppervlakte de 50 m² zal overschijden.

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 17.2 lid a/17.2 lid b, 19.1/19.2 sub b en 26.2 van het bestemmingsplan 'Sittard-Oost'.

Motivering

In het bestemmingsplan Sittard-Oost, vastgesteld op 26 juni 2013, heeft dit perceel de enkelbestemming "wonen" gekregen, er is echter geen bouwvlak op het perceel aangegeven. Dit betekent dat op grond van dit bestemmingsplan de bouw van een woning niet rechtstreeks is toegestaan.

Wij hebben onderzocht of in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan dit plan kan worden meegewerkt. Als ruimtelijke onderbouwing voor dit project, de realisering van een woning, wordt in dit verband verwezen naar de voor dit project relevante onderdelen in de ruimtelijke onderbouwing van adviesbureau Theelen, met datum 10 februari 2021 en welke onderbouwing onderdeel uitmaakt van dit besluit

Het plan voldoet aan de van belang zijnde criteria:

- Het plan is op grond van het geldende beleid (rijk/provincie/gemeente) toegestaan;
- De belangen van de directe burens worden niet onevenredig geschaad;
- Het plan heeft geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu of kan deze doen ontstaan;
- Het plan doet geen afbreuk aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
- Het plan voldoet aan de betreffende parkeernorm.

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.

3. HET MAKEN OF VERANDEREN VAN EEN UITWEG**Inleiding**

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.

Toelichting

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.

Conclusie

De situatietekening van 03-02-2021 waarop twee uitritten staan aangegeven is in deze specifieke situatie akkoord bevonden, omdat het een uitzonderlijk smalle doodlopende straat betreft.

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. Zodoende kan de gevraagde vergunning voor de activiteit 'het maken of veranderen van een uitweg' worden verleend.

Wel bestaat aanleiding om aan de vergunning de hierna te noemen voorwaarde(n) te verbinden.

Voorwaarden

Wij verlenen de vergunning voor de activiteit 'het maken of veranderen van een uitweg' onder de volgende voorwaarde:

- De uitvoering van de aanleg van de uitweg vindt niet plaats anders dan door of vanwege de gemeente, conform het gestelde in artikel 2:12 lid 5 van de APV.