

OMGEVINGSVERGUNNING

dossiernummer: Om20.0611

25 mei 2021

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.

Als een of meer van de aangevraagde activiteiten in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, wordt de aanvraag ook aangemerkt als een aanvraag voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met dit bestemmingsplan, deze beheersverordening of dit exploitatieplan.

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 16 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 waren om voor dit project de vergunning te verlenen. Vanaf 26 februari 2021 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 ingekomen op 30 maart 2021 één zienswijze ontvangen.

Deze is ingediend door dhr. [naam] en mevrouw [naam] te Sittard.

Deze zienswijze is mede ingediend namens:

[naam] te Sittard;
[naam] te Sittard;
[naam] te Sittard;
[naam] te Sittard;
[naam] te Sittard;
[naam] te Sittard;
[naam] te Sittard;

Onze reactie hierop is in het bijgevoegde en bij de omgevingsvergunning behorende reactiedocument 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:

- * Ruimtelijke onderbouwing van 18 mei 2021;
- * Publiceerbare aanvraag;
- * Aanvraagformulier 'handelen in strijd met bestemmingsplan';
- * Planschade overeenkomst
- * Anterieure overeenkomst

- * 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;
 - *. Stikstofberekening Aeries van 11 mei, bijlage 1A;
 - *. Stikstofberekening Aeries van 11 mei, bijlage 1B;
 - *. Stikstofberekening Aeries van 11 mei, bijlage 2A;
 - *. Stikstofberekening Aeries van 11 mei, bijlage 2B;
 - *. Stikstofberekening Aeries bijlage 3;
 - *. Stikstofberekening Aeries van 11 mei; memo: toelichting.
- 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 € 13.296,51.

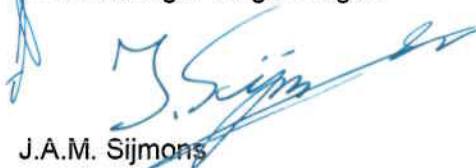
Voor de activiteit bouwen zijn de leges berekend aan de hand van de ambtelijk vastgestelde bouwkosten van € 250.700,00.

Wabo legesberekening overzicht		
Activiteit bouwen	€	11.070,26
Activiteit handelen in strijd met RO	€	1.935,40
Activiteit aanleggen uitweg	€	324,95
Leges beoordeling bodemrapport	€	178,10
Verrekening geheven leges schetsplan sp19.0205		-212,20
Totaalbedrag leges omgevingsvergunning		€ 13.296,51

Sittard-Geleen, 25 mei 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 25 mei 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.

Voorwaarden

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.

*. 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 goed gekeurd.

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 geen bouwvlak op dit perceel aangegeven.
- Artikel 17.2 lid b 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 heuwerkzaamheden 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 18 mei 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 buren 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 bestemmingplan' 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.

Reactiedocument op ingediende zienswijze, onderdeel uitmakende van omgevingsvergunning Om20.0611.

Gemeentelijk standpunt ten aanzien van een ingediende zienswijze naar aanleiding van de ter inzage legging van de ontwerpbesluit (dossiernummer: Om20.0611) voor 'nieuwbouw woonhuis', locatie Graafschapstraat 1 te Sittard.

Tijdens de periode van ter inzage, vanaf 27 februari 2021 tot en met 9 april 2021, van het ontwerpbesluit werd één zienswijze op het ontwerp ingediend.

De zienswijze van de heer en mevrouw [naam] en anderen te Sittard.

Deze zienswijze (gedateerd 17 maart 2021) werd ontvangen op 30 maart 2021. De zienswijze is daarmee ingediend binnen de termijn van ter inzage legging en dus ontvankelijk. In de zienswijze staat op bladzijde 1, links bovenaan het woordje 'bezwaarschrift' vermeld. Deze benaming is dus niet juist. De reactie is ingediend en gericht tegen een ontwerpbesluit. Een ontwerpbesluit is niet vatbaar voor bezwaar en daartegen kunnen slechts zienswijzen worden ingediend. De betreffende reactie zal in de verdere procedure dan ook als een zienswijze worden aangemerkt en als zodanig worden afgehandeld.

Deze zienswijze is afkomstig van de heer en mevrouw [naam] (hierna: reclamanten), beiden woonachtig aan de [adres] te Sittard. De ingediende zienswijze is mede ondertekend door de bewoners van zeven in de (directe) nabijheid van de bouwlocatie gelegen percelen.

De definitie van een zienswijze in het kader van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) wordt omschreven als het schriftelijk dan wel mondeling kenbaar maken van de mening naar aanleiding van een aanvraag of een ontwerpbesluit.

In de onderhavige procedure betreft het geen aanvraag, maar zoals gezegd een ontwerpbesluit die ter inzage heeft gelegen.

De in de zienswijze vermelde grieven kunnen als volgt worden samengevat:

1. Er zou geen archeologisch onderzoek hebben plaatsgevonden;
2. Het bouwplan is in strijd met de Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen Sittard-Geleen 2021;
3. Er zouden toezeggingen zijn gedaan dat ter plaatse niet gebouwd zou mogen

worden;

4. Reclamanten plaatsen een tweetal opmerkingen over milieuaspecten en met name betrekking hebbende op geur- en luchtkwaliteit en op geluidsoverlast. (biz. 2 van de zienswijze);
5. Reclamanten vrezen voor een verkeersonveilige situatie;
6. Het plan zou in verband met natuur en landschap en flora en fauna voorgelegd moeten worden aan de provincie Limburg;
7. In verband met stikstofdepositie wordt gesteld dat onvoldoende duidelijk wordt gemaakt dat waardevolle natuurgebieden niet worden aangetast;
8. Het plan zou stedenbouwkundig en qua ruimtelijke inpassing onaanvaardbaar zijn;
9. Reclamanten vrezen voor aantasting van hun woongenot door vermindering uitzicht en vermindering van zonlichttoetreding alsmede voor gevreesde inkijk in woning waardoor privacy zal verminderen (*feitelijke bezwaren*).

Hieronder wordt puntsgewijze gereageerd op de inhoud van de ingebrachte argumenten:

Ad. 1 Archeologie.

Er heeft een archeologisch onderzoek plaatsgevonden, waarvan de resultaten zijn verwoord in een uit 28 bladzijden tellend rapport. Dit rapport is opgesteld door adviesbureau Aeres Milieu B.V. te Roermond en behoort als bijlage toe aan de ruimtelijke onderbouwing. Het rapport dateert van 15 februari 2021 en heeft als ISSN Nummer : 2214-5656. Dit rapport alsmede het hoofdstuk archeologie op bladzijde 22 van de ruimtelijke onderbouwing, heeft de goedkeuring van de gemeentelijke stadsarcheoloog.

Het plan is voor het aspect archeologie zorgvuldig getoetst aan het geldende beleid van de gemeente Sittard-Geleen en het vigerend bestemmingsplan. Door Aeres Milieu BV is een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd onder rapportnummer AM20162 definitief d.d. 15 februari 2021. Het doel van het bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel. Het doel van het booronderzoek is de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting te toetsen. Niet gesteld kan worden dat er geen archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. Voor het plangebied is geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk, omdat gebleken is dat de oorspronkelijke bodemopbouw geërodeerd is. Het genomen gemeentelijk selectiebesluit is het sluitstuk van een zorgvuldige afweging inzake het aspect archeologie.

Ad. 2 Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen Sittard-Geleen 2021'.

Artikel 2 van deze beleidsregel handelt over Woningbouwplannen. Met deze beleidsregel wordt beleidsafpraak VI uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) voor goede plannen losgelaten en hoeven deze niet meer te worden gecompenseerd. Een woningbouwplan wordt als een goed plan beschouwd in de zin van de beleidsregel als voldaan is aan drie criteria, namelijk: Er is een maatschappelijke meerwaarde, het is planologisch aanvaardbaar en het plan dient subregionaal te zijn afgestemd.

Een woningbouwplan heeft volgens deze beleidsregel een maatschappelijke meerwaarde wanneer bijvoorbeeld sprake is van één van de volgende situaties:

- Aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen;
- Herstructurering/vervangingsbouw van woningen
- Hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw
- Aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

Daarbij wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat.

Met reclamanten zijn wij van mening dat zich hier inderdaad géén situatie voordoet zoals voorgaand omschreven, dit omdat de te bouwen woning geen maatschappelijke meerwaarde heeft zoals is bedoeld in de beleidsregel. Zodoende wordt niet voldaan aan het eerste criterium (maatschappelijke meerwaarde) van de beleidsregel. De beleidsregel dient derhalve buiten toepassing te blijven. Dit betekent dat beleidsafpraak VI uit de SVWZL wel aan de orde is en er gecompenseerd moet worden. Een en ander zal in dit verband in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer nader worden uitgewerkt.

De ruimtelijke onderbouwing wordt op dit onderdeel aangepast. Het in de zienswijze gestelde ten aanzien van de beleidsregel woningbouwplannen 2021 behoeft derhalve geen verdere bespreking meer.

Ad. 3 Toezeggingen.

Dezerzijds is onderzocht of er toezeggingen zijn gedaan, zoals in de zienswijze is beschreven. Van dergelijke (schriftelijke) toezeggingen is ons echter niet gebleken. Toezeggingen dat ter plaatse geen bebouwing zou mogen plaatsvinden, kunnen in deze context dan ook hooguit geplaatst worden als informatieverstrekking over het geldende planologische regime. Met andere woorden, er kunnen slechts mededelingen zijn gedaan in die zin dat op grond van het bestemmingsplan Sittard-

Oost ter plaatse geen rechtstreekse bouwtitel aanwezig is en er dus vanwege het enkel ontbreken van een bouwvlak volgens de geldende planvoorschriften geen woning gebouwd mag worden.

Daarnaast is het vigerende en consoliderende bestemmingsplan Sittard-Oost, vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 2013, hier van kracht en geldt in beginsel als leidend planologisch toetsingskader. Dit betekent dat de bestaande ruimtelijke situatie leidend is geweest bij het bepalen van de bestemming. Het betreffende bouwperceel heeft in dit bestemmingsplan een woonbestemming. Indien de gemeenteraad ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan de bedoeling zou hebben gehad dat het bouwperceel in de toekomst zou moeten fungeren als een onbebouwde (niet voor bewoning bestemde) bufferzone, dan zou een andere bestemming aan dit perceel zijn toegekend, bijvoorbeeld een agrarische, groen of tuin-bestemming. Nu zulks niet aan de orde is, kan niet gesteld worden dat reclamanten er zondermeer vanuit zouden mogen gaan dat ter plaatse geen nieuwe woningbouwmogelijkheid meer gecreëerd zou kunnen/mogen worden.

Tot slot wordt opgemerkt dat er door reclamanten geen stukken zijn aangedragen waaruit zou blijken dat er door de voormalige gemeente Sittard in 1997 een toezegging zou zijn gedaan dat het perceel in kwestie niet bebouwd zou mogen worden. In het geval dat er een toezegging zou zijn gedaan, wat daar overigens ook van zij, zijn er inmiddels ruim 23 jaren verstreken. Tijd, planologische inzichten en politieke verhoudingen staan echter niet stil. Met andere woorden, beleid en opvattingen over dit beleid zijn voortdurend aan veranderingen onderhevig.

Ad. 4 Milieuaspecten.

De in de zienswijze aangehaalde aspecten, zoals het niet vermelden op welke wijze de woning wordt verwarmd en de mogelijke overlast van een warmtepomp of airco, zijn géén planologisch relevante aspecten die bij een ruimtelijke afweging dienen te worden meegenomen. Derhalve zullen deze aspecten hier verder buiten beschouwing worden gelaten.

Daarnaast is gasloos bouwen inmiddels verplicht op grond van de 'Wet voortgang energietransitie'. Nog te bouwen bouwwerken (nieuwbouw) krijgen sinds 1 juli 2018 in beginsel geen aardgasaansluiting meer. De door reclamanten in de zienswijze bedoelde installaties (Airco, warmtepomp of anderszins) veroorzaken géén geluidsoverlast op de omliggende woningen, waarbij opgemerkt dient te worden dat de bestaande hoofdgebouwen op voldoende afstand zijn gesitueerd van de nieuwe woning.

Ad. 5 Verkeer en parkeren.

Het plan voldoet met 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aan de gemeentelijke parkeernorm. Gelet op het karakter van de Graafschapstraat (een smalle, doodlopende straat) en de ruime parkeermogelijkheden aan de voorzijde van het bouwperceel, wordt niet verwacht dat door de bouw van de woning verkeersonveilige en onoverzichtelijke situaties zullen ontstaan. De extra verkeersbewegingen als

gevolg van de realisering van de nieuwe woning zijn zeer beperkt. Daarnaast is de verkeerssituatie in de Graafschapstraat beoordeeld door de gemeentelijk beleidsmedewerker verkeer/parkeren en akkoord bevonden. Reclamanten hebben geen contra-expertise overgelegd waaruit blijkt dat dit standpunt onjuist zou zijn.

Ad. 6 Natuur, landschap, flora en fauna.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het bouwplan hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg op 12 maart 2021 per mail een reactie toegestuurd. Deze reactie luidt als volgt:

"De vergunning is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. Wij zien geen aanleiding hieromtrent een zienswijze in te dienen".

Gelet op het vorenstaande luidt het gemeentelijk standpunt dat het project is voorgelegd aan de Provincie Limburg en dat de doorlopen handelswijze niet conflicteert met de naleving van de Wet Natuurbescherming. De tekst in de ruimtelijke onderbouwing dienaangaande is bovendien opgesteld door een deskundig ecofoog. De reactie in de zienswijze is geen aanleiding om in dit onderdeel wijzigingen of aanpassingen aan te brengen. Voor het overige wordt de zienswijze op dit onderdeel voor kennisgeving aangenomen, waarbij aanvullend het volgende wordt opgemerkt.

In de ruimtelijke onderbouwing is in beeld gebracht of voor het uitvoeren van de werkzaamheden aanvullend onderzoek nodig is en of maatregelen nodig zijn of een ontheffing met het oog op beschermde natuurwaarden. De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de Wet natuurbescherming en het gebiedsbeschermingsregime in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Door de afstand tot de Natura 2000-gebieden het Geleenbeekdal, de Brunssummerheide en de Grensmaas en het tussenliggende stedelijk gebied en de aard en schaal van de werkzaamheden kunnen negatieve effecten op de kwalificerende soorten en/of habitattypen voor alle storingsfactoren op voorhand uitgesloten worden.

Verder ligt het plangebied op een afstand van circa 350 meter van de "Goudgroene natuurzone" met daartussen aanwezige bebouwing en infrastructuur. Als gevolg van de realisering van 1 woning zal het Natuurnetwerk Nederland (NN) onmogelijk aangetast kunnen worden. Het gaat om een ontwikkeling op zeer beperkte schaal, daardoor kan niet gesproken worden van een aantasting van de kernkwaliteiten van de goudgroene natuurzone. Compensatie is daardoor niet aan de orde.

Ad. 7 Stikstofdeposito.

Reclamanten stellen dat als gevolg van de jurisprudentie van de Raad van State het effect van de stikstofdeposito op beschermde natuurgebieden inzichtelijk gemaakt

dient te worden. Deze stellingname is juist en dient op grond van de meest actuele en vereiste toetsing onderbouwd te worden met een AERIUS-berekening. In de ontwerpfase werd een dergelijke berekening niet overgelegd. Initiatiefnemer is derhalve verzocht deze AERIUS-berekening alsnog over te leggen.

Door Aelmans Adviesgroep is op 11 mei 2021 een memo opgesteld en een stikstofonderzoek uitgevoerd. Deze memo, onderzoeken en invoergegevens maken thans deel uit van de definitieve ruimtelijke onderbouwing. De relevante passage uit de ontwerp ruimtelijke onderbouwing is hiermee komen te vervallen.

De conclusie van genoemd onderzoek luidt als volgt.

Op basis van de resultaten uit de Aeriusberekeningen kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van Nederlandse en Buitenlandse Natura 2000-gebieden ten gevolge van NOx- en NH3 uitstoot met zekerheid kunnen worden uitgesloten in zowel de realisatiefase als de gebruiksfase van de geplande woning aan de Graafschapstraat ong. te Sittard.

Deze uitkomsten geven derhalve geen aanleiding tot het aanvragen van een Wnb-vergunning of een verklaring van geen bedenkingen vanwege mogelijke effecten op Natura 2000-gebieden door de uitstoot van NOx en NH3.

Voldoende aannemelijk is gemaakt dat Natura-2000 gebieden door de bouw van de woning niet worden aangetast. De ruimtelijke onderbouwing is, zoals gezegd, op dit onderdeel aangepast.

Ad. 8 Stedenbouw en ruimtelijke inpassing.

De locatie aan de Graafschapstraat bevindt zich aan de achterzijde van de woningen aan de Kruisstraat en de Betuwestraat in Sittard. De voorzijde van het perceel grenst aan de Graafschapstraat. Dit is een smal, beperkt voor auto's toegankelijke straat met historisch ogende laagbouw met een dorpskarakter. Een aantal woningen aan de Kruisstraat heeft een historische waarde en karakter. De nokhoogte varieert, maar is in de meeste gevallen twee lagen met kap. De woningen aan de Betuwestraat bestaan uit moderne gezinswoningen van twee verdiepingen en een zogenaamde setback (een terug gelegen bovenste verdieping soms voorzien van een dakterras). Het bouwperceel vormt momenteel dus een open plek tussen de bestaande ruimtelijke bebouwingsstructuur binnen bebouwd gebied. Daarnaast kan worden gewezen op het feit dat onderhavig plangebied, zoals gezegd, wordt omgeven door woonpercelen. Het plangebied is gelegen in het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Sittard-Geleen, in de kern Broeksittard. De voorgestane bebouwing betreft dus een stedenbouwkundig logische invulling van een braakliggend en voor wonen bestemd terrein (grasland/gazon). Er is hier sprake van een zogenaamde inbreidingslocatie (dat wil zeggen, het realiseren van een woonfunctie binnen de grenzen van de bestaande woonkern), waarbij qua bouw mogelijkheden (massa en hoogte) aansluiting is gezocht bij de reeds bestaande bouw mogelijkheden ter plaatse. Voor de direct aan de bouwlocatie grenzende percelen geldt als maatvoering ingevolge het vigerende

Sittard Oost een maximum bouwhoogte van 9 meter en een maximum goothoogte van 6 meter. De nieuw te bouwen woning voldoet eveneens aan deze maatvoering. Bovendien is het plan goedgekeurd door de commissie ruimtelijke kwaliteit (ARK), weshalve het bouwplan qua maat, schaal en materialisering als passend in de omgeving kan worden beschouwd.

Overigens is het betreffende bouwperceel reeds vanaf 2005 onderwerp geweest van een interne stedenbouwkundige studie over de wenselijkheid van woningbouw. Destijds zijn er ook randvoorwaarden opgesteld, met name om vanwege privacy van de buren aan weerszijden van het perceel een bebouwingsvrije zone van 3 meter te garanderen. Verder werd als voorwaarde gesteld dat de hoogte van de woning maximaal één laag met kap mag zijn, een en ander in relatie tot de bestaande woningen aan de overzijde.

Er is vanuit de gemeente vanuit stedenbouw en ruimtelijk oogpunt aldus een gedegen en zorgvuldige afweging gemaakt om hier een woning toe te staan, zonder de belangen van derden (onevenredig) te schaden.

Ad. 9 Woongenot.

Het betreft hier de nieuwbouw van een (traditionele) woning met begane grond en kapconstructie. De ramen aan zowel de linker als de rechterzijde op de begane grond en op de eerste verdieping voldoen geheel aan de ter zake geldende bepalingen op grond van artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. De afstanden van de nieuw te bouwen woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedragen ruim 4 meter aan de linkerzijde en 3 meter aan de rechterzijde. Dit zijn reguliere afstanden die overal in de gemeente gehanteerd worden. Dat de feitelijke situatie voor reclamanten enigszins zal wijzigen, zal niet ontkend worden (op een braakliggend terrein (grasland/gazon) zal immers een nieuwe woning verrijzen, die vanuit de percelen van een aantal reclamanten zichtbaar zal zijn). Dit zal enig effect hebben op het bestaande uitzicht, al is in de bestaande situatie geen sprake van een vrij en waarde bepalend uitzicht. Dat het woongenot van reclamanten daarmee onevenredig zal worden aangetast verwachten wij evenwel niet. Wij zijn van oordeel dat de belangen van reclamanten door factoren als uitzicht, schaduw en privacy niet onevenredig nadelig worden beïnvloed. Door de voorgenomen woningbouw zal de privacy van omwonenden ten opzichte van de huidige situatie niet onevenredig en voor sommige bewoners/reclamanten zelfs helemaal niet verminderen. Met andere woorden, enig verlies van privacy ten gevolge van het plan is daarbij niet volledig uit te sluiten. Aantasting van privacy van omwonenden kan echter niet zodanig zijn dat er in zoverre geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Wij stellen ons derhalve op het standpunt dat het woon- en leefklimaat van reclamanten door de bouw van de woning niet zodanig kan/zal worden aangetast dat hier een doorslaggevend belang aan had moeten worden toegekend. Bovendien is het vaste jurisprudentie is dat géén recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht en is met de hoogte van de nieuw te bouwen woning aansluiting gezocht bij de bestaande omliggende bebouwing. De belangen van directe omwonenden zijn mitsdien terdege

meegewogen.

De voorgenomen ontwikkeling past naar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving. De ter inzage gelegde omgevingsvergunning voorziet in een verantwoord compromis tussen verschillende ter zake zijnde belangen. Het veranderen van een (woon)omgeving houdt verband met een zich continue ontwikkelende samenleving c.q. economie en moet als een normaal maatschappelijk risico worden opgevat.

De zienswijze leidt op grond van bovenstaande overwegingen niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

Planschade.

In de zienswijze wordt verder nog meegedeeld dat indien toch een (aangepaste) omgevingsvergunning mocht worden verleend, de aangrenzende bewoners planschade zullen aanvragen bij de initiatiefnemer en dat dit een groot bedrag zou kunnen worden.

Ter voorlichting aan reclamanten wordt opgemerkt dat een verzoek om planschadevergoeding slechts kan worden ingediend bij burgemeester en wethouders en *niet* bij de initiatiefnemer. Verder kan een verzoek om planschadevergoeding pas worden ingediend, nadat de betreffende omgevingsvergunning onherroepelijk is. Dus zolang er beroep bij de rechtbank of hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State loopt, kan géén verzoek om planschadevergoeding worden ingediend, althans zal een dergelijk verzoek niet in behandeling worden genomen. Verder zal een verzoek om planschadevergoeding pas voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking komen, nadat het daarvoor vereiste drempelbedrag van € 300,00 bij de gemeente is betaald. Overigens is onze voorlopige inschatting dat er in de onderhavige situatie géén planschade uitgekeerd behoeft te worden.

Verdere procedure.

Reclamanten stellen afsluitend in hun zienswijze dat indien nodig beroep of hoger beroep als vervolgstappen bewandeld zullen worden.

Uiteraard staat het reclamanten geheel vrij om beroep of hoger beroep tegen de omgevingsvergunning aan te tekenen. Het eventueel door reclamanten bewandelen van genoemde vervolgstappen wordt dan ook voor kennisgeving aangenomen.

Slotconclusie.

Gelet op het vorenstaande wordt geoordeeld dat het woon- en leefklimaat van reclamanten door de in het plan voorziene woningbouwontwikkeling niet

onaanvaardbaar zal worden aangetast. De zienswijze van de heer en mevrouw te Sittard, die medeondertekend is door een aantal andere (directe en indirecte) omwonenden kan mitsdien niet leiden tot het aanpassen van de gevraagde en in ontwerp ter inzage gelegen hebbende omgevingsvergunning. De bijbehorende ruimtelijke onderbouwing is op de onderdelen 'woonbeleid' en 'stikstofdepositie' aangepast.