

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

dossiernummer: Om17.0094

BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SITTARD-GELEEN

Aanvraag

Op 1 maart 2017 ontvingen wij van Gemeente Sittard-Geleen, Postbus 18, 6130 AA Sittard een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'Herstel bouwtitel Karel Doormanstraat Grevenbicht' op de locatie Karel Doormanstraat ong. in Grevenbicht. De kadastrale gegevens van deze locatie zijn: BOR00 M 00835 gedeeltelijk en BOR00 M 00913 gedeeltelijk. Onze beslissing op deze aanvraag luidt als volgt.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het project 'Herstel bouwtitel Karel Doormanstraat Grevenbicht' 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.

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 wij ervoor 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 28 maart 2017 hebben wij op www.officielebekendmakingen.nl bekend gemaakt dat wij van plan zijn om voor dit project de vergunning te verlenen. Vanaf 29 maart 2017 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:

- aanvraagformulier omgevingsvergunning
- aanduiding van het bouwvlak met bijbehorende stedenbouwkundige uitgangspunten
- ruimtelijke onderbouwing d.d. 8 november 2016
- planschadeverhaalsovereenkomst

Sittard-Geleen, 23 maart 2017

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 aan Gemeente Sittard-Geleen, Postbus 18, 6130 AA Sittard voor het project 'Herstel bouwtitel Karel Doormanstraat Grevenbicht' op de locatie Karel Doormanstraat ong. in Grevenbicht, kadastraal bekend als BOR00 M 00835 gedeeltelijk en BOR00 M 00913 gedeeltelijk:

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 het volgende punt komt het project niet overeen met de regels van het bestemmingsplan 'Kernen Obbicht en Grevenbicht'.

- Artikel 17.2 lid a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" worden gebouwd.
Het perceel gelegen tussen de huisnummers 18 en 22 is niet voorzien van een bouwvlak.
- Artikel 15.1 Deze gronden zijn bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, pleinen, parkeerterreinen en andere openbare ruimten. Hier zijn geen gebouwen toegestaan.

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 van het bestemmingsplan 'Kernen Obbicht en Grevenbicht'.

Motivering

In het bestemmingsplan "Obbicht en Grevenbicht", vastgesteld op 7 oktober 2010, hebben deze percelen de bestemming "verkeer-verblijfsgebied" en "wonen".

Er is echter geen bouwvlak aangegeven.

Dit betekent dat op grond van dit bestemmingsplan de bouw van een woning niet is toegestaan.

Op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan lag op deze kavel een bouwtitel. Bij het opstellen van het bestemmingsplan "Obbicht en Grevenbicht" in 2010 is per omissie vergeten deze bouwtitel mee te nemen.

Ons college is van mening dat in deze situatie er sprake is van een zogenaamde "niet benutte bouwtitel" en heeft besloten om onder deze omstandigheden aan deze locatie weer een bouwtitel toe te kennen.

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”.

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 voorwaarden:

Op deze vergunning is het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte en beschreven bouwvlak van toepassing met bijbehorende stedenbouwkundige uitgangspunten.

Op deze vergunning zijn de planregels van het bestemmingsplan “kernen Obbicht en Grevenbicht” van toepassing voor zover deze niet in strijd zijn met de voor dit perceel nader aangeduide stedenbouwkundige uitgangspunten.

De door middel van deze vergunning herstellende bouwtitel dient binnen een periode van 10 jaar te worden benut, bij gebreke waarvan de bouwtitel alsnog komt te vervallen.

Ten behoeve van het daadwerkelijk effectueren van de bouwtitel door de perceelseigenaar, of diens rechtsopvolger dient te zijner tijd een omgevingsvergunning voor de activiteit “het (ver)bouwen van een bouwwerk” te worden aangevraagd. Op deze aanvraag zal de Legesverordening Sittard- Geleen onverkort van toepassing zijn.