

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

dossiernummer: OM16

BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SITTARD-GELEEN

Aanvraag

Het perceel kadastraal bekend gemeente Sittard, sectie N, nr. 622 plaatselijk bekend hoek Kruisstraat/Achter de Hoven te Sittard is gelegen in het bestemmingsplan "Sittard-oost" vastgesteld d.d. 26 juni 2013.

In dit bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming "wonen" zonder bouwvlak.

Op grond van dit bestemmingsplan is de bouw van een woning niet toegestaan.

In het verleden is voor een viertal kavels aan de Kruisstraat, waarvan deze kavel (dit perceel) deels uitmaakte, reeds een stedenbouwkundig plan ontwikkeld voor 4 woningen. Door omstandigheden is destijds niet gestart met de bouw van een woning op dit perceel.

Het nieuwe bestemmingsplan laat de bouw van een woning nu niet meer toe.

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

Onze beslissing op deze aanvraag luidt als volgt.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor "het herstellen van de bouwtitel op het perceel kadastraal bekend als gemeente Sittard, sectie N, nr 622" voor de volgende activiteit:

- 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 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.

Zienswijzen en adviezen

Op 9 november 2016 hebben wij op www.overheid.nl en in de Staatscourant bekend gemaakt dat wij van plan zijn om voor dit project de vergunning te verlenen voor "het herstel van een bouwtitel Kruisstraat ongenummerd te Sittard". Vanaf 10 november 2016 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;
- de aanduiding van het bouwvlak met bijbehorende stedenbouwkundige uitgangspunten d.d. 26 juli 2016;
- ruimtelijke onderbouwing d.d. 12 oktober 2016;
- Planschadeverhaalsovereenkomst d.d. november 2016;

Leges

Aan deze vergunning zijn in dit geval geen legeskosten verbonden.

Sittard-Geleen, 25 oktober 2016

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 voor “ het herstellen van de bouwtitel op het perceel kadastraal bekend als gemeente Sittard, sectie N, nr 622 ,

1. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;

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.

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 verbeelding behorende bij het bestemmingsplan “Sittard-oost” vastgesteld d.d. 26 juni 2013.

Motivering

Wij hebben onderzocht of in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan dit plan kan worden meegewerkt. 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.

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 de 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 "Sittard-ooost" 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.