

OMGEVINGSVERGUNNING

dossiernummer: OM12.0476

VERZONDEN 14 MEI 2013

BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SITTARD-GELEEN

Aanvraag

Op 24 oktober 2012 ontvingen wij van Stichting Woonpunt, de heer M. Rempelberg, Postbus 1112, 6201 BC Maastricht, een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'het verbouwen van een bovenwoning tot vijf appartementen' op de locatie Limbrichterstraat 12 in Sittard.

De kadastrale gegevens van dit perceel is: STD00 F1427.

Onze beslissing op deze aanvraag luidt als volgt.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het project 'het verbouwen van een bovenwoning tot vijf appartementen' voor de volgende activiteiten:

- *. Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten.
- *. Bouwen: het onderhouden, restaureren, veranderen of slopen van een monument.
- *. Slopen in beschermd stads- of dorpsgezicht.
- *. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Eventueel ten behoeve van dit besluit verleende ontheffingen en 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.

Als een of meer van de aangevraagde activiteiten in strijd is met het ter plaatse 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 wij er 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.

Beslistermijn

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 hierop vanaf 7 december 2012 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens op 1 februari 2013 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort met 56 dagen.

Zienswijzen en adviezen

Op hebben wij op www.overheid.nl, de gemeentelijke website, in weekblad 'de Trompetter' en de Staatscourant bekend gemaakt dat wij van plan waren om vergunning te verlenen voor dit project. Vanaf 21 maart 2013 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 geen zienswijzen en/of adviezen ontvangen.

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 deze aanvraag is daarvoor artikel 6.5 van het Bor van toepassing.

De Raad heeft in zijn vergadering van 7 oktober 2010 een lijst van gevallen aangewezen waarvoor in het kader van de Wabo geen "Verklaring van geen bedenkingen" is vereist bij strijdigheid van het bestemmingsplan of de beheersverordening.

Het voorliggende bouwplan hebben wij aangemerkt als een geval bedoeld onder b. van deze lijst.

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
- GBB brandveiligheidsadvies
- Advies brandveiligheid van 10 december 2012,
- Ruimtelijke onderbouwing van 21 februari 2013,
- Tekening bestaande toestand plattegronden bt 001 van 11-07-2012,
- Tekening technisch ontwerp plattegronden to 001 van 24-10-2012,
- Tekening bestaande toestand bt 002 van 11-07-2012,
- Tekening technisch ontwerp gevels en doorsnede to 002 van 24-10-2012,

- Tekening technisch ontwerp riolering en bouwbesluit to 003 van 24-10-2012,
- Tekening technisch ontwerp brandwerende voorzieningen to 004 van 24-10-2012,
- Tekening technisch ontwerp principe details to 005 van 24-10-2012.
- Planschade overeenkomst

Alle met dezelfde stempeldatum als dit besluit.

Beroep

Tegen het besluit kan tot zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep worden aangetekend. Het besluit treedt in werking de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde 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 € 7.918,00.

ambtelijk vastgestelde bouwkosten	€	200.000,00	excl. BTW	
leges bouwen		€	6.106,00	
leges buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan		€	1.659,00	
leges slopen		€	153,00	+
totaal leges wabo vergunning			€	7.918,00

Sittard – Geleen, 14 mei 2013

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen
namens dezen,

Coördinator Unit Bouwen en Milieu

F.H.M. Houben



ACTIVITEITENLIJST

De volgende activiteiten horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 14 mei 2013 aan Stichting Woonpunt, de heer M. Rompelberg, Postbus 1112, 6201 BC Maastricht, voor het project 'het verbouwen van een bovenwoning tot vijf appartementen' op de locatie Limbrichterstraat 12 in Sittard:

1. Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten.
2. Bouwen: het onderhouden, restaureren, veranderen of slopen van een monument.
3. Slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een gemeentelijk monument.
4. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

1. en 2. HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK, handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten en het onderhouden, restaureren, veranderen of slopen van een monument.

Inhoudelijke beoordeling

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 'Binnenstad deelplan 1'.

Ook als het bouwwerk 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 'Binnenstad deelplan 1'. Ons college maakt, op grond van artikel 2.12 van de Wabo, van de mogelijkheid gebruik voor deze activiteit niettemin vergunning te verlenen.

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 bouwwerk aan redelijke eisen van welstand. Wij baseren ons op het positieve advies van de welstandscommissie van 7 augustus 2012.

Zodoende bestaat er geen reden om de gevraagde vergunning voor de activiteit '(ver)bouwen van een bouwwerk' niet te verlenen.

Wel bestaat aanleiding om aan de vergunning de hierna te noemen voorwaarden/voorschriften te verbinden.

Voorwaarden

Wij verlenen de vergunning onder de volgende voorwaarde(n):

- Zo spoedig mogelijk, maar minimaal drie weken voor het aanbrengen van beton-, staal-, hout- en/of metselwerkconstructies de bijbehorende statische berekeningen en tekeningen overleggen, volgens artikel 4.7 van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) en artikel 2.7, lid 1a van de Regeling omgevingsrecht (Mor).
Met het vervaardigen van de betreffende constructies mag niet worden begonnen voordat deze berekeningen en tekeningen door het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente zijn goedgekeurd.

3. HET SLOPEN, VERSTOREN, VERPLAATSEN OF WIJZIGEN VAN EEN GEMEENTELIJK MONUMENT.

Inhoudelijke beoordeling

Inleiding

In artikel 2.15 van de wabo is aangegeven wanneer een vergunning voor deze activiteit kan worden verleend.

Toelichting

De vergunning kan worden verleend als het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Hierbij wordt rekening gehouden met het gebruik van het monument.

Monumentencommissie

Het plan is vooruitlopende op de aanvraag om vergunning op 7 augustus 2012 voor advies voorgelegd aan de volgens artikel 15 van de Monumentenwet 1988 ingestelde commissie. (hierna Monumentencommissie).

De Monumentencommissie heeft het plan beoordeeld op grond van de bepalingen van de Monumentenwet 1988. Gelet is op de monumentale waarden van het gebouw, te weten; schoonheid, betekenis voor de wetenschap en cultuurhistorische waarden.

Geen advies Rijksdienst noodzakelijk

De aanvraag heeft geen betrekking op het slopen, een ingrijpende wijziging, een reconstructie of de herbestemming van een Rijksmonument of een deel daarvan.

Volgens artikel 6.4 lid 1a van het Besluit omgevingsrecht is daarom geen advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed noodzakelijk.

Conclusie

Het belang van de monumentenzorg verzet zich niet tegen het verlenen van de vergunning.

Wij baseren ons op het positieve advies van de Monumentencommissie van 7 augustus 2012.

4. HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN

Inhoudelijke beoordeling

Inleiding

In artikel 2.12 lid 1.a.3° van de Wabo is aangegeven wanneer een vergunning voor deze activiteit kan worden verleend.

Toelichting

De vergunning kan worden verleend als het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Strijdigheid met regels van het bestemmingsplan

Op de volgende punten komt het project niet overeen met de regels van het bestemmingsplan Binnenstad deelplan 1;

*. Artikel 4: op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan wordt in de verticale matrix aangegeven dat de eerste en de tweede verdieping bestemd is voor woondoeleinden.

In het voorliggende plan zijn ook op de zolder en vliering woonruimtes voorzien.

*. Artikel 6; op het binnenterrein zijn de gronden bestemd voor bedrijfsdoeleinden, voor detailhandel enz.

Op de tussenverdieping is hier een woning gepland.

Medewerking

Het bouwplan voldoet aan de beleidsregels voor studentenhuisvesting. Wij vinden het plan vanuit ruimtelijk oogpunt toch aanvaardbaar en verantwoord.

Conclusie

Wij vinden het ingediende plan niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Zodoende bestaat er geen reden om de gevraagde vergunning voor de activiteit 'gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' niet te verlenen