

ONTWERPBESLUIT OP AANVRAAG OM OMGEVINGSVERGUNNING

Op 21 december 2021 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Naam aanvrager: Bamberger-Polman Inge Anna Petronella
Adres aanvrager: Elegaststraat 12, 6166KE Geleen
Ontvangen op: 21 december 2021
Locatie activiteit(en): Molenstraat 8 Munstergeleen; MSG00 C 2441
Betreft: bouwen woonhuis en aanleggen uitweg
Zaaknummer: Z/21/084752 / 2021-029654

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.
In de onderdelen van dit besluit hebben wij een en ander verder uitgewerkt.

Sittard,

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen,
namens dezen,
Vergunningverlener

De heer R. Korsten
Team Vergunningen en Parkeren

Onderdelen van dit besluit:

1. Samenvatting van het besluit
2. Vergunde activiteiten
3. Procedure
4. Zienswijzen
5. Inwerkingtreding
6. Voorschriften
7. Overwegingen

1. Samenvatting van het besluit

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hoe we tot ons besluit zijn gekomen is beschreven bij het onderdeel 7 (Overwegingen).

De volgende bijbehorende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

- B- Productinformatie Gasto, 20 december 2021
- B- Milieu Prestatieberekening, 20 december 2021
- B- Beng berekening, 20 december 2021
- B- Stikstofberekening, 21 december 2021
- B- IMRO kaartje, 21 december 2021
- B- Bodemonderzoek, 21 december 2021
- B- aanvraagformulier uitweg, 28 april 2022
- B- Rapport Bouwbesluit 28-04-2022, 28 april 2022
- B- Checklist Veilig onderhoud, 28 april 2022
- B- aanvraagformulier, 28 april 2022
- B- tekening B02_28-04-2022_tech_n_pltgr_-_det_A1_.pdf, 28 april 2022
- B- Ecologische quickscan, 30 april 2022
- B- planschadeovereenkomst molenstraat 8 munstergeleen.pdf, 2 mei 2022
- B- ant ovk klein woningbouwinitiatief molenstraat 8 munstergeleen.pdf, 2 mei 2022
- B- tekening B01 dd 31-05-2022, 1 juni 2022
- B- ruimtelijke onderbouwing NL.IMRO.1883.PBMolenstraatOng-ON02.pdf, 16 juni 2022

2. Vergunde activiteiten

De omgevingsvergunning geldt voor de volgende activiteit(en):

- Het bouwen van een bouwwerk (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, lid 1, sub a).
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of voorbereidingsbesluit (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, lid 1, sub c).
- Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.2, lid 1, sub e en Algemene plaatselijke verordening, artikel 2:12 lid 1).

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.

3. Procedure

De omgevingsvergunning is met de uitgebreide procedure voorbereid. Deze procedure is beschreven in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

De termijn waarbinnen wij op deze aanvraag moeten hebben beslist bedraagt 6 maanden.

Opschorting

Op 23 februari 2022 hebben wij ontbrekende gegevens bij u opgevraagd (Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:5). Op 20 april 2022 heeft u verzocht de termijn verder op te schorten met 21 dagen. De ontbrekende gegevens hebben wij op 28 april 2022 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort met 64 dagen.

4. Zienswijzen

Vanaf 30 juni 2022 tot en met 11 augustus 2022 ligt dit ontwerpbesluit ter inzage. Iedereen heeft dan de gelegenheid om een zienswijze naar voren te brengen. De zienswijzen betrekken we bij het definitieve besluit.

5. Inwerkingtreding

Het gaat nu om een ontwerpbesluit. U mag de aangevraagde activiteiten nog niet uitvoeren.

6. Voorschriften

1. Tenminste drie weken voor het aanbrengen van de beton-, staal-, en/of houtconstructies de bijbehorende statische berekeningen en tekeningen indienen via www.omgevingsloket.nl. (OLO).

Mogelijk heeft u al statische berekeningen en tekeningen ingediend die (nog) geen onderdeel uitmaken van de vergunning.

Deze en de nog in te dienen constructiegegevens worden steekproefsgewijs gecontroleerd.

7. Overwegingen

Hoe we tot ons besluit zijn gekomen (overwegingen), motiveren wij hieronder (artikel 3:46 en artikel 3:47 Algemene Wet Bestuursrecht). Elke wet heeft een doel. Wij mogen alleen vergunningen verlenen ter bescherming van dat doel.

7A. HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

Wettelijke grondslag

In artikel 2.10 van de Wabo is aangegeven wanneer een vergunning voor deze activiteit mag en dan ook moet worden geweigerd. De vergunning mag slechts worden geweigerd als het plan in strijd is met de relevante bepalingen van de Bouwverordening Gemeente Sittard-Geleen 2012, het Bouwbesluit 2012 en het bestemmingsplan.

Ook als het bouwplan waarop de aanvraag betrekking heeft niet voldoet aan redelijke eisen van welstand moet de vergunning worden geweigerd.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit op deze aanvraag hebben wij het volgende overwogen.

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Munstergeleen en Windraak'. Volgens de verbeelding geldt op de locatie van het bouwplan de enkelbestemming 'tuin'.

Het bouwplan heeft gedeeltelijk betrekking op bouwwerkzaamheden die in strijd zijn met de regels. De aanvraag voor de activiteit bouwen is, voor wat betreft het bouwen van de woning automatisch bij wet aangemerkt als een verzoek tot het opheffen van deze strijdigheid door af te wijken van het bestemmingsplan. De wettelijke grondslag hiervoor is artikel 2.10 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Aan dit bouwplan is medewerking verleend door de strijdigheid op te heffen met een afwijking van het bestemmingsplan. De overwegingen zijn opgenomen in onderdeel 7B. van dit besluit.

Redelijke eisen van welstand

Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2021. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) heeft op 18 januari 2022 het volgende advies uitgebracht:

"Voorliggend plan is door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit getoetst aan de hand van de vaste criteria en de gebiedskarakteristieken zoals vastgesteld in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie is van oordeel dat het plan voor de bouw van een woning voldoet aan redelijke eisen van welstand. Buiten dat het plan al eerder in deze uitvoering ter beoordeling is voorgelegd en akkoord is bevonden is de commissie van mening dat de woning met dit ontwerp door zijn traditionele bouwstijl met kap qua vormtaal goed aansluit bij de woningen in de straat en bij het achterliggend landschap. De woning is traditioneel gematerialiseerd met in eikenhout uitgevoerde naar vakwerkbouw verwijzende accenten. Ook daarmee sluit het ontwerp aan bij het traditionele beeld dat in veel Limburgse dorpen zoals Munstergeleen veel voorkomt."

Dit advies is overgenomen.

Overige wet- en regelgeving

Het bouwplan is verder getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, Ministeriële regeling omgevingsrecht en onderstaande wet- en regelgeving.

Bouwbesluit 2012

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de van toepassing zijnde bepalingen uit het Bouwbesluit 2012 Optie voorschriften ,mits de voorschriften van deze omgevingsvergunning worden opgevolgd.

Bouwverordening Sittard-Geleen 2012

De Bouwverordening is aanvullend van toepassing op dit bouwplan.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de van toepassing zijnde bepalingen uit de Bouwverordening Sittard-Geleen 2012,mits de voorschriften van deze omgevingsvergunning worden opgevolgd.

Conclusie

Op grond van bovengenoemde overwegingen is geen sprake van een weigeringsgrond en wordt de omgevingsvergunning voor de activiteit het (ver)bouwen van een bouwwerk verleend.

Wel bestaat aanleiding hieraan de onder punt 6. genoemde voorschriften te verbinden.

7B. HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET REGELS VAN RUIMTELIJKE ORDENING

Wettelijke grondslag

In artikel 2.12 van de Wabo is aangegeven wanneer een vergunning voor deze activiteit kan worden verleend. Het is alleen mogelijk aan een afwijking van het bestemmingsplan mee te werken als sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening, en:

1. het bestemmingsplan dit zelf mogelijk maakt (binnenplanse afwijking)
2. het Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningverlening mogelijk maakt (kleine buitenplanse afwijking)
3. het besluit op het bouwplan een goede ruimtelijke onderbouwing inhoudt (buitenplanse afwijking met uitgebreide procedure)

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit op deze aanvraag hebben wij het volgende overwogen.

Beoordeling ruimtelijk kader

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Munstergeleen en Windraak'. Volgens de verbeelding geldt op de locatie van het bouwplan de enkelbestemming 'tuin'.

Strijdigheid

Het bouwen van een woning is in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Volgens artikel 5.2 sub a van het bestemmingsplan mogen er uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen worden gebouwd. Bestaande bijgebouwen ter plaatse mogen worden gehandhaafd en herbouwd in maximaal de bestaande maatvoering. In dit geval wordt er een nieuwe woning gebouwd.

Uitgebreide buitenplanse afwijking

Het bestemmingsplan voorziet niet in een binnenplanse afwijkmogelijkheid om bovengenoemde strijdigheid op te heffen. Ook het Besluit omgevingsrecht biedt geen mogelijkheid om medewerking te verlenen aan de aanvraag. Daarom resteert de mogelijkheid om met toepassing van de uitgebreide afwijkingsprocedure de strijdigheid met het bestemmingsplan op te heffen. Hierbij is vereist dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo).

Motivering

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

- 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.

Naar het oordeel van het college van B&W is aan de genoemde voorwaarden voldaan, zoals mede uit de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte ruimtelijke onderbouwing blijkt. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door Vandewall Planologisch advies d.d. 13 juni 2022 met kenmerk VPA 2019.61.

Procedurele aspecten

Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

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

Na afweging van alle relevante ruimtelijke belangen is besloten om de omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bestemmingsplan. Er is gebleken dat deze aanvraag niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving ter plaatse. Vanuit ruimtelijk oogpunt bestaan geen bezwaren tegen deze aanvraag.

7C. HET MAKEN OF VERANDEREN VAN EEN UITWEG

Wettelijke grondslag

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. 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 of als er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit op deze aanvraag hebben wij het volgende overwogen.

Weigeringsgronden APV

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.

Uitvoering

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

Geldigheidsduur

De vergunning voor deze activiteit wordt 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.

Conclusie

Er is geen sprake van een weigeringsgrond en de omgevingsvergunning voor de activiteit het maken of veranderen van een uitweg wordt verleend.