

OMGEVINGSVERGUNNING

dossiernummer: Om19.0234

6 februari 2020

BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SITTARD-GELEEN

Aanvraag

Op 11 juni 2019 ontvingen wij van 4Rental B.V., Valkenburgerweg 167, 6419AT Heerlen een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'verbouwing Pullestraat 1A naar stadswoning' op de locatie Pullestraat 1 in Sittard.

De kadastrale gegevens van deze locatie zijn: STD00 F 1741.

Onze beslissing op deze aanvraag luidt als volgt.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het project 'Verbouwing Pullestraat 1A naar stadswoning.' voor de volgende activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk
 - 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.

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 4 juli 2019 uitgenodigd om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens op 6 november 2019 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort.

Zienswijzen en adviezen

Op 20 november 2019 hebben wij op www.officielebekendmakingen.nl bekend gemaakt dat wij van plan waren om voor dit project de vergunning te verlenen.

Vanaf 21 november 2019 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.

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.

Doorbreking aanhoudingsverplichting van de aanvraag

De gemeenteraad van Sittard-Geleen heeft op 9 mei 2019 een voorbereidingsbesluit genomen voor het gehele gemeentelijk grondgebied. Dit besluit is in werking getreden op 10 mei 2019. Omdat er geen gronden zijn om de aanvraag te weigeren, moet de aanvraag gelet op artikel 3.3, eerste lid onder a van de Wabo worden aangehouden. Als een aanhoudingsverplichting van toepassing is, geeft artikel 3.3 derde lid van de Wabo het bevoegd gezag de bevoegdheid om de aanhouding te doorbreken als de aanvraag niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Uit het voorbereidingsbesluit volgt dat het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan is gericht op het voorkomen van het wijzigen van het gebruik van gebouwen en gronden ten behoeve van een supermarkt. Deze aanvraag betreft 'verbouwing Pullestraat 1A naar stadswoning' en is niet gericht op het wijzigen van gebruik van gronden en/of bouwwerken voor gebruik als supermarkt, zodoende ontstaat er geen strijdigheid met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

Gelet op deze omstandigheden wordt de geldende aanhoudingsverplichting doorbroken.

Bijgevoegde documenten

Bij deze vergunning behoren de volgende gewaarmerkte tekeningen en/of stukken:

- *. detail dakrand (19ber02124);
- *. planschade voor vergunning (19ber02147);
- *. gecorrigeerde details (19ber02163);
- *. bouwbesluittekening-fotos (19ink04793);
- *. toets bouwbesluit (19ink04794);
- *. publiceerbareaanvraag.pdf (19ink05513);
- *. bestaande toestand Pullestraat-2019 07 12.pdf (19ink06775);
- *. nieuwe toestand Pullestraat-2019 07 12.pdf (19ink06776);
- *. akoestisch onderzoek Pullestraat 1A Sittard P02098.pdf (19ink09624);
- *. ruon (19ink09625);

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 € 7.000,60.

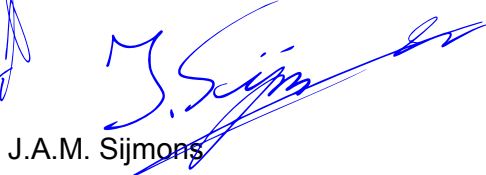
Voor de activiteit bouwen zijn de leges berekend aan de hand van de ambtelijk vastgestelde bouwkosten van € 100.000,00.

Wabo legesberekening overzicht		
Activiteit bouwen	€	5.305,00
Activiteit handelen in strijd met RO	€	1.895,60
Verrekening geheven leges schetsplan sp18.0235		-200,00
Totaalbedrag leges omgevingsvergunning		€ 7.000,60

Sittard-Geleen, 6 februari 2020

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 6 februari 2020 aan 4Rental B.V., Valkenburgerweg 167, 6419AT Heerlen voor het project 'verbouwing Pullestraat 1A naar stadswoning' op de locatie Pullestraat 1 in Sittard, kadastraal bekend als STD00 F 1741:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

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 'Centrum Sittard'. 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 24 september 2019 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

De commissie heeft bij de eerdere behandeling aangestuurd op een geprononceerde gevelbeëindiging in lijn met de gootlijsten van de aangrenzende woningen. In het voorgaande plan werd de gevel beëindigd met een zinken kraal in combinatie met een strip. De commissie vond die oplossing te mager om te kunnen dienen als gevelbeëindiging. Zij stelde dan ook als voorwaarde dat alsnog een detail ter beoordeling wordt voorgelegd waarin de gevel is voorzien van een element of detaillering die zich presenteert als een geprononceerde gevel beëindiging. Een dergelijke beëindiging moet een duidelijk overstek en voldoende hoogtemaat hebben om de woning te laten meedoen in het lijnenspel van gootlijsten in de straat. In voorliggend detail van de dakrand wordt de gevel beëindigd met een prefab betonnen afdekrand van voldoende maat. De gevel krijgt daarmee een duidelijke beëindiging. Het plan voldoet daarmee 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 24 september 2019. 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 voorwaarden te verbinden.

Voorwaarden

Wij verlenen de vergunning voor de activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk' onder de volgende voorwaarden:

*. De dakrand moet worden uitgevoerd zoals staat aangegeven op het separaat bijgevoegde detail dakrand. Op de 'gecorrigeerde details' is dit in rood aangegeven.

*. 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.

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 het volgende punt komt het project niet overeen met de regels van het bestemmingsplan 'Centrum Sittard'.

- Artikel 22.2 lid a de bestemming van deze gronden is 'Wonen'.
Hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter aanduiding van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd.
In het voorliggende plan wordt een stadswoning geheel buiten het bouwvlak opgericht.

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 22.2 lid a van het bestemmingsplan 'Centrum Sittard'.

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.

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. Gelet op het raadsbesluit van 7 oktober 2010 kan het voorliggende plan worden aangemerkt als een aangewezen geval waarvoor geen afzonderlijke 'verklaring van geen bedenkingen' is vereist.

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.