

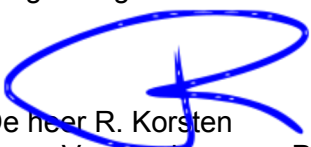
ONTWERPBESLUIT OP AANVRAAG OM OMGEVINGSVERGUNNING

Op 12 juli 2021 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Naam aanvrager: S.M.R. Huijbregts
Adres aanvrager: Gewandeweg 19 6161DJ Geleen
Ontvangen op: 12 juli 2021
Locatie activiteit(en): Rijksweg Noord 215 Geleen (GLN00 B7225 en GLN00 B7744)
Betreft: bouwen woonhuis
Zaaknummer: Z/21/033485 / 2021-010960

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen
In de onderdelen van dit besluit hebben wij een en ander verder uitgewerkt.
Sittard, 11 maart 2022

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:

- Aanvraagdocument publiceerbaar, 12 juli 2021
- B - adviesrapport fundering en infiltratie (GEZIEN) GA210499.R01.V1.0., 30 juli 2021
- B - Rijksweg_Noord_Ong._te_Geleen_Ruimtelijke_Onderbouwing, 8 maart 2022
- B - constructie (GEZIEN) 8132RS_400_20211130_pdf, 7 december 2021
- B - constructie (GEZIEN) 8132RS_Berekening_20211201_pdf, 7 december 2021
- B - tekening BOUWAANVRAAG principe details_2029ETa_20220128_WHH_BA03_pdf, 31 januari 2022
- B - Akoestisch onderzoek geluidwering gevel_AELMANS_20220204_M204582_002_00_pdf, 7 februari 2022
- B - AELMANS_20220110_besluitvlak_pdf, 7 februari 2022
- B - Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting_10301_Bijlage_1_Akoestisch_Onderzoek_pdf, 7 februari 2022
- B - NIPA_20220104_Quickscan_Flora_Fauna_pdf, 7 februari 2022
- B - pso rijksweg noord 215 geleen, 8 februari 2022
- B - tekening BOUWAANVRAAG plattegronden, gevels & materiaal_2029ETa_20220208_WHH_BA01_pdf, 8 februari 2022
- B - 6162AG215_veiligonderhoud_pdf, 8 februari 2022
- B - MPG_RS_20210718_pdf, 8 februari 2022
- B - tekening BOUWAANVRAAG gevels, doorsnede, riolering_2029ETa_20220208_WHH_BA02_pdf, 8 februari 2022
- B - 8132RS_20220310_BENG_uniec3_16_46_08_pdf, 11 februari 2022
- B - 8132RS_20220310_energielabel_A_pdf, 10 maart 2022
- B - rapport_202138_bouwbesluit_22102021_pdf, 17 november 2021

2. Vergunde activiteiten

De omgevingsvergunning geldt voor de volgende activiteit(en)

- 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).
- b. Het bouwen van een bouwwerk (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, lid 1, sub a).

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 zes maanden.

Opschorting

Op 19 oktober 2021 hebben wij ontbrekende gegevens bij u opgevraagd (Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:5). De ontbrekende gegevens hebben wij op 11 februari 2022 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort.

4. Zienswijzen

Vanaf 17 maart 2022 tot en met 27 april 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

Aan deze vergunning zijn de volgende voorschriften verbonden.

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.
2. Ten minste 2 dagen voor het storten van beton wordt de start hiervan aan Team Toezicht & Handhaving van deze gemeente per e-mail gemeld (handhaving@sittard-geleen.nl) o.v.v. het adres en zaaknummer.
3. Ten minste 2 weken voor het aanbrengen van de infiltratievoorziening wordt de start hiervan aan Team Toezicht & Handhaving van deze gemeente per e-mail gemeld (handhaving@sittard-geleen.nl) o.v.v. het adres en zaaknummer. Bestrating/verharding van het terrein ook aansluiten op de infiltratievoorziening.
4. In verband met externe veiligheid het toe te passen ventilatiesysteem uitschakelbaar uitvoeren.

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 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 is 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 voor een gedeelte van de kavel het bestemmingsplan 'Middengebied Noord' en voor een gedeelte de beheersverordening 'Middengebied'. Volgens de verbeelding van het bestemmingsplan 'Middengebied Noord' geldt op de locatie van het bouwplan de enkelbestemming 'Natuur'. Volgens de verbeelding van de beheersverordening 'Middengebied' geldt op de locatie van het bouwplan de enkelbestemming 'Woondoeleinden 1'.

Strijdigheden

Het te bouwen woonhuis is in strijd met de regels van het bestemmingsplan en de beheersverordening.

Volgens artikel 4.1. van het bestemmingsplan zijn de voor 'Natuur' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. natuurontwikkelingsgebied in de vorm van een landschapspark;
- b. behoud en herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. extensieve recreatieve voorzieningen;
- e. verkeersdoeleinden in de vorm van fiets-, ruiter- en voetpaden;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'pad' het behoud van de landbouwweg;
- g. voorzieningen van openbaar nut;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. geluidwerende voorzieningen.

Volgens artikel 4.2. van het bestemmingsplan mag op en in deze gronden niet worden gebouwd, behoudens die andere bouwwerken welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen.

Het te bouwen woonhuis valt niet onder een van bovengenoemde voorzieningen/doeleinden.

Volgens artikel 6 lid 3 sub b. van de beheersverordening 'Middengebied' mogen gebouwen uitsluitend worden opgericht binnen op de plankkaart aangegeven bebouwingsvlakken.

Het te bouwen woonhuis ligt buiten deze bouwvlakken.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Het bestemmingsplan en de beheersverordening voorzien niet in een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om bovengenoemde strijdigheden op te heffen. Ook het Besluit omgevingsrecht biedt geen mogelijkheid om medewerking te verlenen aan de aanvraag.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt middels een uitgebreide omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo). Hierbij is vereist dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

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 Aelmans, datum 10 januari 2022, kenmerk: NL.IMRO.1883.PBRijkswegnoordong-ON01.

Procedurele aspecten

Beschikking hogere waarden Wet geluidhinder

Voor deze locatie is op 4 maart 2022 een ontwerpbeschikking hogere waarden Wet geluidhinder zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden wordt binnen deze termijn in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

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 kan de omgevingsvergunning voor de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan worden verleend. Er is namelijk sprake van een goede ruimtelijke ordening. Wel bestaat aanleiding hieraan het onder punt 6 genoemde voorschrift (4.) te verbinden.

7B. 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, het bestemmingsplan en de beheersverordening.

Overwegingen

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

Bestemmingsplan/Beheersverordening

Ter plaatse geldt voor een gedeelte van de kavel het bestemmingsplan 'Middengebied Noord' en voor een gedeelte de beheersverordening 'Middengebied'. Volgens de verbeelding van het bestemmingsplan 'Middengebied Noord' geldt op de locatie van het bouwplan de enkelbestemming 'Natuur'. Volgens de verbeelding van de beheersverordening 'Middengebied' geldt op de locatie van het bouwplan de enkelbestemming 'Woondoeleinden 1'.

Aan dit bouwplan is medewerking verleend door de strijdigheid op te heffen met een afwijking van het bestemmingsplan/de beheersverordening. De overwegingen zijn opgenomen in onderdeel 7A. 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 datum 15 februari 2022 het volgende advies uitgebracht:

Voorliggend plan is door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit getoetst aan de hand van de vaste criteria en de gebiedskaracteristieken zoals vastgesteld in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie is van oordeel dat onderhavig voorstel voor de bouw van een woning voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het plan is eerder qua hoofdopzet akkoord bevonden. Het nader uitgewerkt plan correspondeert met en is een gedegen uitwerking van het eerder goedgekeurd ontwerp.

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, mits de voorschriften van deze omgevingsvergunning worden opgevolgd.

Bouwverordening Sittard-Geleen 2012 - Afwijken plicht bodemonderzoek

Wij wijken af van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport naar de bodemgesteldheid, op grond van artikel 2.1.5. lid 3 van de Bouwverordening. Er zijn gegevens bij de gemeente bekend waaruit blijkt dat de bodem niet zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers.

Conclusie

Op grond van bovengenoemde overwegingen is geen sprake van een weigeringsgrond en wordt de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verleend. Wel bestaat aanleiding hieraan de onder punt 6. genoemde voorschriften (1. tot en met 3.) te verbinden.