

OMGEVINGSVERGUNNING

dossiernummer: Om13.0145

BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SITTARD-GELEEN**Aanvraag**

Op 25 april 2013 ontvingen wij van de heer PJH Lemmens, Bronkboomstraat 1, 6151 GA Munstergeleen een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'bouwen van een bedrijfswoning' op de locatie Watersleyerweg 79 in Munstergeleen. De kadastrale gegevens van deze locatie zijn: MSG00 D 596. Onze beslissing op deze aanvraag luidt als volgt.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het project 'bouwen van een bedrijfswoning' voor de volgende activiteit(en):

- 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.

MotiveringAlgemeen

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 hierop vanaf 3 mei 2013 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens op 6 mei 2013 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort met drie dagen.

Zienswijzen en adviezen

Op 16 oktober 2013 hebben wij op www.overheid.nl, www.sittard-geleen.nl, in weekblad de Trompetter en de Staatscourant bekend gemaakt dat wij van plan waren om voor dit project de vergunning te verlenen. Vanaf 17 oktober 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.

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 | | |
| • Bouwtekening 1t.m11 | Architectenbureau J van Hoof | 22-04-2013 |
| • Bouwkundige details 1t/m14 | Architectenbureau J van Hoof | 22-04-2013 |
| • Bouwbesluit toetsing | Adviesbureau Wouters | 15-04-2013 |
| • Ruimtelijke Onderbouwing | Plangroep Heggen | oktober 2013 |
| • Bodemrapport | Econsultancy | 30-01-2013 |
| • Archeologisch Bureauonderzoek | Econsultancy | 13-02-2013 |
| • Akoestisch onderzoek geluidwering gevels | Tritium Advies | 02-04-2013 |
| • Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa | Tritium Advies | 28-01-2013 |

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. Hebben 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 € 15.868,05

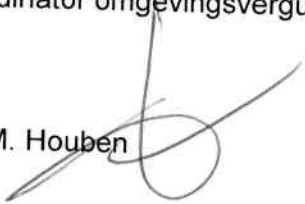
ambtelijk vastgestelde bouwkosten excl. BTW	€ 450.000,00	
leges bouwen	€ 13.945,50	
beoordeling bodemonderzoek	€ 155,00	
leges buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan	€ 1.684,00	
publicatie	€ 83,55	+
totaal	€ 15.868,05	
	€ 0,00	
leges bouwen/bestemmingsplan totaal		€ 15.868,05

Sittard-Geleen, 28 november 2013

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen
namens dezen,

Coördinator omgevingsvergunning

F.H.M. Houben



ACTIVITEITENLIJST

De volgende activiteiten horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 28 november 2013 aan de heer PJH Lemmens, Bronkboomstraat 1, 6151 GA Munstergeleen voor het project 'bouwen van een bedrijfswoning' op de locatie Watersleyerweg 81 in Munstergeleen, kadastraal bekend als MSG00 D 596:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
3. Het maken of veranderen van een uitweg

1. HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

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 Buitengebied Sittard.

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 Buitengebied Sittard. 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 26 juni 2013.

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):

- Deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen in de uitwendige scheidingsconstructie, die bereikbaar zijn voor inbraak volgens NEN 5087, uitvoeren met een, volgens NEN 5096 bepaalde, inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2, volgens artikel 2.130 van het Bouwbesluit 2012.
- Het hemelwater dat op het dakoppervlak van het nieuwe gebouw valt, moet op eigen terrein blijven. Met de realisatie van de daarvoor aan te brengen voorzieningen voor afvoer van hemelwater mag niet worden begonnen alvorens de hiervoor te maken tekeningen en berekeningen (inhoud, uitvoering, zand- en bladvang, etc.) bij het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente zijn ingediend en door deze zijn goedgekeurd, volgens artikel 6.18 lid 5b van het Bouwbesluit 2012.
- 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). Daarbij ook een geotechnisch grondonderzoek met funderingsadvies in drievoud overleggen. 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.
- Mogelijk vrijkomende en af te voeren grond afvoeren naar een erkend verwerker.
- Met de start van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat het bouw- en woningtoezicht de op de tekeningen aangegeven peilhoogte in het werk heeft goedgekeurd.

2. 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 het/de volgende punt(en) komt het project niet overeen met de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Sittard .

- Artikel 8.2.3a. één bedrijfswoning is toegestaan,
- Artikel 8.2.3d. de voorgevel van de bedrijfswoning dient te worden gebouwd in de voorgevelrooilijn of maximaal 4 meter daaruit;

Medewerking

Het plan is stedenbouwkundig inpasbaar en is bovendien niet in strijd met de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het aangrenzende woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast. Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

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 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, passend binnen de Regionale Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek'.

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.

3. HET MAKEN OF VERANDEREN VAN EEN UITWEG

Inhoudelijke beoordeling

Inleiding

In artikel 2.18 van de Wabo is aangegeven wanneer een vergunning voor deze activiteit kan worden geweigerd.

Toelichting

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.