

ONTWERPBESLUIT OP AANVRAAG OM OMGEVINGSVERGUNNING

Op 15 december 2022 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Aanvrager:	Meessen Sittard Investerings B.V. [redacted] [redacted] [redacted]
Ontvangen op:	15 december 2022
Locatie activiteit(en):	Aan het Broek 5,7,7A, 6137TJ Sittard (STD00 N 1012)
Betreft:	bouwen van drie bungalows met garages
Zaaknummer:	2022-069795

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

Sittard, 11 oktober 2023
Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen,
namens dezen,
Coördinator Vergunningen,

[redacted]

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:

- 7466531_1696506628793_CA210028.050.RO1.V6.0_ruimtelijke_onderbouwing_incl_bijlagen_0510.pdf (37.0 MB)
 - 7466531_1696506667907_CA210028.050.RO1.V6.0_ruimtelijke_onderbouwing_0510.pdf (3.4 MB)
 - Anterieure overeenkomst.pdf (4.2 MB)
 - Overeenkomst Gemeente Sittard-Geleen.pdf (1.3 MB)
 - 7466531_1695910662390_bungalows_260923.pdf (2.2 MB)
 - 7466531_1687288015502_Garage_buurperceel.pdf (177.5 kB)
 - 7466531_1687170493152_Bijlage_2_AA210133.R01.v1.0.ARG365.pdf (19.1 MB)
 - 7466531_1687170541690_Bijlage_4_EA230010.044.R01.V1.0.pdf (2.7 MB)
 - 7466531_1687170468395_Bijlage_1_MA210782.R01.V1.0.pdf (6.4 MB)
 - 7466531_1687170514599_Bijlage_3_EA210121.R01.V1.0.pdf (5.0 MB)
 - 1901-10 bouwplaatsinrichting.PDF (118.8 kB)
 - Bijlage 03 Situatietekening.PNG (64.8 kB)
 - Bijlage 02 Uittreksel kadastrale gegevens percelen.pdf (220.6 kB)
 - 7466531_1671119874462_WA921_2021-12-22_Constructieoverzichten.pdf (2.9 MB)
 - 7466531_1671118738119_won._1__470036357_D2F8558F33C64C84B6EACAB73AE5B9B4.pdf (455.8 kB)
 - 7466531_1671119380943_woning_3.pdf (273.0 kB)
 - 7466531_1671118802643_won._2__992455522_7BE4A37104A44458BCBFACD856DC7B18.pdf (422.9 kB)
 - 7466531_1671118829498_won._3__796787840_1598AC7C57E744F9855EF33D03590CCA.pdf (456.7 kB)
 - 7466531_1671118658198_221194_Sittard_3_patiobungalows_Aan_het_Broek_BENG-rapport_1sep2021.pdf (12.9 MB)
 - 7466531_1671119039004_.04_Bouwbesluit.pdf (285.1 kB)
 - 7466531_1671119839159_veilig_onderhoud.pdf (4.0 MB)
 - 7466531_1671119343343_woning_1.pdf (273.1 kB)
 - 7466531_1671119788805_GA211538.R01.V1.0.pdf (2.3 MB)
 - 7466531_1671119856249_WA921_2021-12-20_Statische_berekening.pdf (2.0 MB)
 - 7466531_1671119434013_.03_principe_details.pdf (494.8 kB)
 - 7466531_1671119933239_papierenformulier.pdf (179.3 kB)
 - 7466531_1671119362582_woning_2.pdf (272.1 kB)
 - 7466531_1671119933249_publiceerbareaanvraag.pdf (148.4 kB)
-

2. Vergunde activiteiten

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

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 7-2-2023 hebben wij ontbrekende gegevens bij u opgevraagd (Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:5 en 4:15 lid 1). De ontbrekende gegevens hebben wij op 15-6-2023 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort met 128 dagen.

4. Zienswijzen

Vanaf 26 oktober 2023 ligt dit ontwerpbesluit zes weken 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.

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 'Sittard- Oost', Volgens de verbeelding geldt op de locatie van het bouwplan de enkelbestemming 'wonen' en de dubbelbestemming 'waarde- Archeologie 2'. 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 drie bungalows met garages, automatisch bij wet aangemerkt als een verzoek tot het opheffen van deze strijdigheden 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 strijdigheden 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 Omgevingskwaliteit (ARK) heeft op 10 mei 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 onderhavig ontwerp voor het plaatsen van 3 schoorsteen elementen onder voorwaarde voldoet aan redelijke eisen van welstand. Voorwaarde is dat de schoorsteenelementen in een minder met de rode dakbedekking contrasterende kleur worden uitgevoerd. De commissie denkt daarbij aan een midden grijze kleur.

Dit advies is overgenomen.

NB. De schoorsteenelementen zijn komen te vervallen. Dit advies is overgenomen uit een eerder ingediend plan nr 2021-016864. Het huidige plan is niet gewijzigd t.o.v.. het vorige plan waarop dit advies is afgegeven. Het advies kan daarom 1 op 1 worden 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

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

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 'Sittard Oost'. Volgens de verbeelding geldt op de locatie van het bouwplan de enkelbestemming 'wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 2'

Strijdigheden

Het bouwen van drie bungalows is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Artikel 17.2 lid a

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
De drie bungalows worden gedeeltelijk buiten het bouwvlak gebouwd.

Artikel 17.2 lid b

Nieuwbouw van hoofdgebouwen is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw en nieuwbouw ter plaatse van de aanduiding "specifieke

bouwaanduiding – nieuwbouw”, waarbij het aantal nieuw te bouwen woningen per aanduiding maximaal 1 bedraagt;

Er ligt een bouwvlak voor 1 woning, er worden echter drie bungalows gebouwd.

Artikel 17.2 lid c

De voorgevel van hoofdgebouwen mag uitsluitend in de voorste bouwgrens worden gebouwd;

De drie bungalows worden gedeeltelijk voor en achter de voorste bouwgrens gebouwd.

Artikel 17.2 lid d

De horizontale diepte van het hoofdgebouw mag ten hoogste bedragen:

1. op de begane grond/eerste bouwlaag 15m;
 2. op de volgende bouwlagen 12,5m,
- met dien verstande dat de afstand van de achterste grens van het bouwvlak voor hoofdgebouwen ten opzichte van de achterste perceelsgrens als gevolg van wijziging van de perceelsgrenzen niet minder mag gaan bedragen dan 5 meter;
- Doordat er buiten het bouwvlak wordt gebouwd, wordt de horizontale diepte op de begane grond en verdieping overschreden.

Artikel 17.2 lid f

Het gezamenlijk te bebouwen oppervlak van bijgebouwen mag per bouwperceel ten hoogste 50% bedragen van de gronden gelegen buiten de bouwvlakken, tot een oppervlakte van maximaal 70 m², met dien verstande dat het oppervlak aan vrijstaande bijgebouwen maximaal 50 m² mag bedragen.

Het oppervlak aan vrijstaande bijgebouwen op het belendend perceel wordt door het toevoegen van de garage overschreden met circa 34 m².

Artikel 17.2 lid i

De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;

De maximale bouwhoogte van de bungalows van 6 meter wordt met circa 1,15 meter overschreden.

De maximale goothoogte van de bungalows wordt met circa 0,23 cm overschreden.

Artikel 20.2 a

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

b Op de in lid 20.1 genoemde gronden mogen geen bouwwerken ten behoeve van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen worden gebouwd, met uitzondering van:

1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
2. een bouwwerk zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heikwerkzaamheden kan worden geplaatst;
3. een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 100 m².

Er worden drie bungalows gebouwd met een totale oppervlakte groter dan 100 m².

Artikel 26.2

Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het aantal dat:

- a op het tijdstip van terinzage-legging van het ontwerp van het plan reeds is gebouwd;

b op het tijdstip van ter-inzage-legging van het ontwerp van het plan kan worden gebouwd op basis van een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen.

Er worden in totaal drie bungalows gebouwd gedeeltelijk op een bouwvlak waar 1 woning is toegestaan.

Uitgebreide buitenplanse afwijking

Het bestemmingsplan 'Sittard Oost' voorziet niet in een binnenplanse afwijkmogelijkheid 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 door middel van een omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo). Hierbij is vereist dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing.

Beoordeling afwijkmogelijkheid

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

1. Het plan is op grond van het geldende beleid (rijk/provincie/gemeente) toegestaan.
2. De belangen van de directe burens worden niet onevenredig geschaad.
3. Het plan heeft geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu of kan deze doen ontstaan.
4. Het plan doet geen afbreuk aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse
5. Het plan voldoet aan de betreffende parkeernorm.

Naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders is aan de genoemde voorwaarden voldaan, zoals ook uit de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing blijkt. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door Geonius, datum 7 augustus 2023, met kenmerk: CA210028.050.R01.v6.0

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. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is daarom niet noodzakelijk.

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.