

ONTWERPBESLUIT OP AANVRAAG OM OMGEVINGSVERGUNNING

Op 23 december 2022 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Naam aanvrager:	Roijakkers Josephus Johannes Anna Marie
Adres aanvrager:	Graetheide 2, 6121RN Born
Ontvangen op:	23 december 2022
Locatie activiteit(en):	Oude Baan 104, Born (voorheen Graetheide ong. Born (BOR00 I 1192))
Betreft:	bouwen van een woning
Zaaknummer:	Z/22/374591 / 2022-071186

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

In de onderdelen van dit besluit hebben wij een en ander verder uitgewerkt.

Sittard, 23 mei 2023

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen,
namens dezen,
Coördinator omgevingsvergunning

Mevrouw R. Debets
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, 23 december 2022
- B. 22-06_OV_3van3_pdf, 23 december 2022
- Aanvraagdocument publiceeraar, 23 december 2022
- B. 7. Anterieure overeenkomst Oude Baan 104 Born, 15 maart 2023
- B. 22-06_OV_1van3-w1_pdf, 13 april 2023
- B. Gezien 1 B283_2023-04-06_Statistische_berekening_pdf, 13 april 2023
- B. BENG_berekening_dd_23-03-2023_pdf, 13 april 2023
- B. ng_levensloop-bestendige_woning_Born_pdf, 13 april 2023
- B. 22-06_OV_2van3-w1_pdf, 13 april 2023
- B. 7485933_1681396375670_E230489.004_GEO_Graetheide_ong._te_Born, 13 april 2023
- B. Gezien 1 83_2023-04-06_Constructieve_gegevens_pdf, 13 april 2023
- B. bouwning_Bijlage_2_Stikstofonderzoek_pdf, 20 april 2023
- B. wing_Bijlage_1_Akoestisch_onderzoek_pdf, 20 april 2023
- B. e_ong_Born_Ruimtelijke_onderbouwing_pdf, 20 april 2023
- B. Gezien 1 WB283_2023-05-02_UNP220-berekening_pdf, 3 mei 2023

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).

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 3 februari 2023 hebben wij ontbrekende gegevens bij u opgevraagd (Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:5). De ontbrekende gegevens hebben wij op 20 april 2023 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort met 76 dagen.

Wij moeten uiterlijk op 7 september 2023 een besluit op uw aanvraag om vergunning hebben bekendgemaakt.

4. Zienswijzen

Vanaf 1 juni 2023 tot en met 13 juli 2023 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 beschikking is het volgende voorschrift verbonden.

- Tenminste drie weken voor het aanbrengen van de beton-, staal-, hout- en/of metselwerkconstructies 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 BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

Wettelijke grondslag

In artikel 2.10, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is aangegeven wanneer een omgevingsvergunning voor deze activiteit wordt geweigerd. De omgevingsvergunning mag slechts worden geweigerd als het project in strijd is met de relevante bepalingen van het bestemmingsplan, de redelijke eisen van welstand, de relevante bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening van de gemeente.

Overwegingen

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

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Born- Geleen', Volgens de verbeelding geldt op de locatie van het bouwplan de enkelbestemming 'Agrarisch'. Het gebied is aangeduid met 'recreatieve netwerken'. Het bouwplan heeft gedeeltelijk betrekking op bouwwerkzaamheden die in strijd zijn met de regels.

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 Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) heeft op 31 januari 2023 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 de bouw van een woning **voldoet aan redelijke eisen van welstand**. Voorliggend plan betreft een zorgvuldige uitwerking van het eerder goedgekeurd ontwerp.*

Dit advies is overgenomen.

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

De Bouwverordening is aanvullend van toepassing op dit bouwplan. Ons college maakt gebruik van de bevoegdheid van hierna genoemd voorschrift af te wijken.

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 het 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 'Buitengebied Born- Geleen', Volgens de verbeelding geldt op de locatie van het bouwplan de enkelbestemming 'Agrarisch'. Het gebied is aangeduid met 'recreatieve netwerken'.

Strijdigheden

Het bouwen van een woning is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Volgens artikel 3.2 van het bestemmingsplan mag er niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ter plaatse noodzakelijk zijn uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering, dan wel uit een oogpunt van beheer en onderhoud overeenkomstig de bestemmingsomschrijving, waaronder begrepen beperkte voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik;

- b. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2 meter, met uitzondering van terreinafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 1,5 meter bedraagt.

Er wordt een nieuwe woning gebouwd. Dit is in strijd met bovenstaand artikel.

Volgens artikel 3.4.2 lid M van het bestemmingsplan mogen de gronden en bouwwerken niet worden gebruikt. Voor permanente of tijdelijke bewoning van gebouwen, inclusief aan het wonen gerelateerde activiteiten en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid.

Doordat het bouwwerk als woning wordt gebruikt wordt in strijd gehandeld met bovenstaand artikel.

Uitgebreide buitenplanse afwijking

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Born- Geleen' voorziet 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 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 afwijkingsmogelijkheid

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 buren 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 Aelmans, datum 19 april 2023 met kenmerk: NL.IMRO.1883.graetheideong-CC01.

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, passend binnen de Regionale Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek;. 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.