

Hermansvliegenarchitecten
De heer J.C.S.P Hermans
Hoofdstraat 57
6333BG SCHIMMERT

Cluster Dienstverlening
Uw brief van 10 december 2014
Uw kenmerk
Ons kenmerk Dossiernummer **OM14.0452**
Behandeld door De heer L. Cremer
Telefoon (046) 477 8691
Onderwerp Aanvraag omgevingsvergunning;
ontwerpbesluit

VERZONDEN 05 MRT 2015

Sittard-Geleen, 3 maart 2015

Geachte heer Hermans,

Op 10 december 2014 ontvingen wij van u namens de heer Coenen een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'nieuwbouw woonhuis met garage' op de locatie **Vonderstraat 1** in **Obbicht**.

Graag informeren wij u over het verloop van deze aanvraag.

Ontwerpbesluit

Wij hebben het ontwerpbesluit opgesteld. Dit besluit treft u hierbij aan. Het ontwerpbesluit ligt met bijbehorende stukken vanaf 19 maart 2015 gedurende zes weken ter inzage. Dat hebben wij op www.overheid.nl, www.sittard-geleen.nl en in weekblad de Trompetter bekend gemaakt.

Zienswijzen

In deze zes weken kan iedereen zienswijzen op het ontwerpbesluit aan ons college kenbaar maken.

Ook u kunt in deze periode per post of per fax een zienswijze indienen. Stuur een zienswijze niet via e-mail.

U stuurt de zienswijze naar:

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen
Team Vergunningen, de heer L. Cremer
Postbus 18
6130 AA SITTARD

Als u per fax een zienswijze indient, dan doet u dit naar het volgende nummer:
(046) 477 75 55.

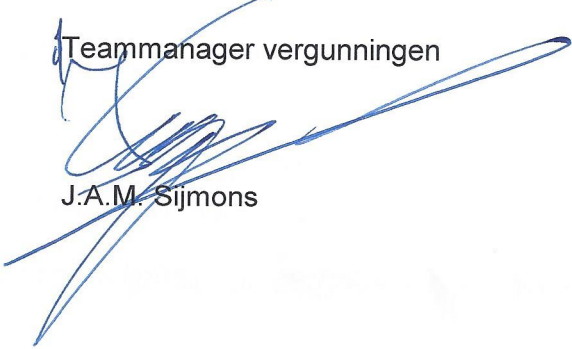
Vragen? Vermeld dossiernummer

Als u nog vragen heeft over deze brief kunt u contact opnemen met de heer L. Cremer, die op werkdagen, behalve vrijdag, bereikbaar is op telefoonnummer (046) 477 8691. U kunt ook een e-mail sturen naar leo.cremer@sittard-geleen.nl.

Vermeld bij vragen altijd het dossiernummer **Om14.0452**.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen
namens dezen,

Teammanager vergunningen

J.A.M. Sijmons

Bijlage: Ontwerpbesluit

**ONTWERP
OMGEVINGSVERGUNNING**

dossiernummer: OM14.0452

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

Op 10 december 2014 ontvingen wij van de heer R. Coenen, Pastoor Janssenlaan 7, 6125 BK Obbicht een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'nieuwbouw woonhuis met garage' op de locatie Vonderstraat 1 in Obbicht.

De kadastrale gegevens van deze locatie zijn: OBT-00-B-04152.

Onze beslissing op deze aanvraag luidt als volgt.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het project 'nieuwbouw woonhuis met garage' voor de volgende activiteiten:

- het 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.

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.

Zienswijzen en adviezen

Op 18 maart 2015 hebben wij op www.overheid.nl, www.sittard-geleen.nl, in weekblad de Trompetter en in de Staatscourant bekend gemaakt dat wij van plan zijn om voor dit project de vergunning te verlenen. Vanaf 19 maart 2015 ligt de aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zes weken voor iedereen ter inzage. In die zes weken kan iedereen zienswijzen tegen of adviezen over het ontwerpbesluit bij ons college kenbaar maken.

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:

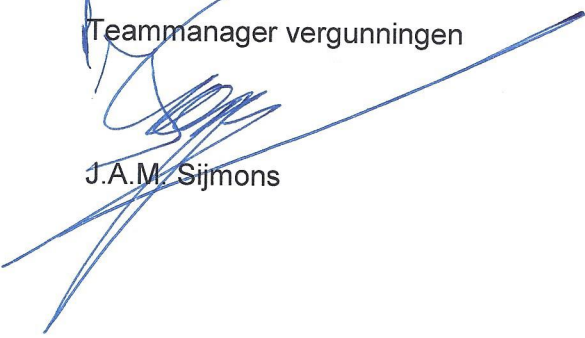
- aanvraagformulier omgevingsvergunning;
- bouwkundige tekening 2614.Ba01, d.d. 10 december 2014 (inclusief akkoord-stempel van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 3 februari 2015);
- bouwkundige tekening 2614.Ba02, d.d. 10 december 2014;
- ruimtelijke onderbouwing d.d. 10 december 2014;
- Geo-inpassing d.d. 2 januari 2015;
- EPG-berekening d.d. 20 januari 2015;
- Planschadeverhaalsovereenkomst d.d. 30 januari 2015;

Sittard-Geleen, 3 maart 2015

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 3 maart 2015 aan de heer R. Coenen, Pastoor Janssenlaan 7, 6125 BK Obbicht voor het project 'nieuwbouw woonhuis met garage' op de locatie Vonderstraat 1 in Obbicht, kadastraal bekend als OBT-00-B-04152:

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

1. HET 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 'Kernen Obbicht en Grevenbicht'. 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 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.

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 3 februari 2015.

Zodoende kan de gevraagde vergunning voor de activiteit '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 bouwen van een bouwwerk ' onder de volgende voorwaarden:

- Af te voeren grond dient te worden aangeleverd bij een erkend verwerker.
- 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.
- Met het vervaardigen van de beton-, staal-, hout- en/of metselwerkconstructies mag niet worden begonnen voordat de bijbehorende statische berekeningen en tekeningen inclusief het geotechnisch grondonderzoek met funderingsadvies door het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente zijn goedgekeurd.
- 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

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 'Kernen Obbicht en Grevenbicht'.

- Artikel 17, lid 2, sub a. Het bouwplan omvat de bouw van een hoofdgebouw (woning) op de bestemming WONEN zonder dat er op de bij het bestemmingsplan behorende plankaart een zgn. bouwvlak is aangegeven.
Het bestemmingsplan vermeldt, dat hoofdgebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" mogen worden gebouwd.

Medewerking buitenplanse afwijking

Volgens artikel 2.12 lid 1.a.3° van de Wabo kan de vergunning worden verleend in de in het Besluit omgevingsrecht (Bor), bijlage II, hoofdstuk IV aangewezen gevallen. Voor dit project biedt artikel 4 lid 11 van deze bijlage de mogelijkheid af te wijken van de regels uit artikel 17, lid 2, sub a. van het bestemmingsplan 'Kernen Obbicht en Grevenbicht'.

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.

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.

Wel bestaat aanleiding om aan de vergunning de hierna te noemen voorschriften en/of voorwaarden te verbinden.

Voorwaarden

Wij verlenen de vergunning voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' onder de volgende voorwaarde:

- Uitgaande van de norm in de par-keernormensystematiek zijn er voor deze woning 2 parkeerplaatsen nodig. Deze parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd.