

De heer RF Sanders
Van Akenstraat 9
6164 BB GELEEN

Cluster Dienstverlening
Uw brief van
Uw kenmerk
Ons kenmerk dossiernummer Om15.0343
Behandeld door mevrouw L. Frijns-Landré
Telefoon (046) 477 7028
Onderwerp aanvraag omgevingsvergunning
besluit

VERZONDEN 26 JAN 2016

Sittard-Geleen, 26 januari 2016

Geachte heer Sanders,

Op 31 juli 2015 ontvingen wij van u een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'wijzigen van het woonhuis in praktijk voor fysiotherapie en uitgiftepunt apotheek t.b.v. huisartsenpraktijk, verbouwen van het pand en verplaatsen van een uitweg' op de locatie van Akenstraat 7 in Geleen.

Ons besluit om de vergunning te verlenen en bijbehorende bijlagen zijn bijgevoegd.

Leges

Voor het behandelen van deze aanvraag om een omgevingsvergunning betaalt u leges volgens onze legesverordening. Binnenkort ontvangt u van de BsGW (Belastingsamenwerking Gemeenten en Waterschappen Limburg) een factuur om deze kosten te betalen.

Beroep

Het is mogelijk dat een belanghebbende het niet eens is met onze beslissing. Dan kan deze belanghebbende beroep instellen tegen ons besluit. De termijn voor het indienen van een eventueel beroep bedraagt zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd. Het besluit ligt met bijbehorende stukken vanaf 4 februari 2016 ter inzage.

Meer informatie

Meer informatie over het maken van bezwaar en beroep vindt u in de brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid'. Deze brochure bevat informatie over bezwaar maken, beroep instellen, voorlopige voorziening, kostenvergoeding en rechtstreeks beroep. De brochure is te verkrijgen via www.rijksoverheid.nl.

Voorwaarden in de vergunning

Aan de vergunning zijn voorwaarden verbonden. Deze staan aangegeven in het besluit. Uit deze voorwaarden kan blijken dat er nog stukken ter beoordeling moeten worden aangeleverd aan onze gemeente.

Stukken indienen

Voor het indienen van de stukken kunt u gebruik maken van het formulier 'aanvulling verleende omgevingsvergunning'. Dit formulier is met deze brief meegestuurd. Gebruikt u dit formulier niet, geef dan op de aanvullende stukken de gegevens aan die ook op het

formulier staan. Zo kunnen we garanderen dat de stukken op de juiste plek terechtkomen. U kunt de gegevens per post opsturen, faxen naar (046) 477 86 68 of ze persoonlijk afgeven.

De stukken afgeven voor het team Handhaving kan aan de de receptie in het stadhuis in Geleen.

Begin en einde werkzaamheden

Laat ons weten wanneer er gestart wordt met de werkzaamheden. Ook het einde van de werkzaamheden meldt u ons. Daarvoor gebruikt u het digitale formulier 'Mededeling start of einde werkzaamheden' te vinden op onze gemeentelijke website www.sittard-geleen.nl. (→ Digitale balie → Formulieren – online aanvragen → Mededeling start of einde werkzaamheden)

Wanneer u mag starten met de werkzaamheden kunt u lezen onder de kop 'beroep' in het besluit.

Aanbeveling voorzieningen geluid

Bij (ver)bouwen zijn beperkte voorschriften opgenomen die betrekking hebben op het gebied van geluid. Echter om een goed woon- en leefklimaat te realiseren adviseren wij u om aanvullende maatregelen te treffen op het gebied van geluid. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de gemeente of uw adviseur.

Kwaliteit en afvoeren grond

Bij het roeren en of afvoeren van grond gelden, afhankelijk van de kwaliteit van deze grond, wettelijke spelregels. Voor meer informatie over de kwaliteit van de grond kunt u contact met ons opnemen. Waarschuw de gemeente als er zichtbare of ruikbare verontreinigingen aanwezig zijn, zoals olie, asbest of andere materialen die niet in de bodem thuishoren.

Verzoek uitvoering werkzaamheden door de gemeente

De uitvoering van de aanleg of wijziging van de uitweg vindt plaats door of in opdracht van de gemeente. U kunt nu de gemeente verzoeken de aanleg of verandering van de uitweg waarop de omgevingsvergunning vergunning betrekking heeft, daadwerkelijk uit te voeren. Wij vragen daarvoor contact op te nemen met de heer P. Ridderbeks of de heer W. Coenen van het team Wijkbeheer van de cluster Ruimtelijke projecten en Beheer, die op werkdagen bereikbaar zijn op telefoonnummer (046) 477 8380.

Voor de aanleg zijn aanlegkosten verschuldigd conform de 'Verordening aanlegrechten uitweg Sittard-Geleen 2014'. Deze verordening vindt u via onze gemeentelijke website www.sittard-geleen.nl.

Geldigheidsduur vergunning

U kunt tot één jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning gebruik maken van de vergunning voor de activiteit 'het maken of veranderen van een uitweg'. U heeft dus één jaar de tijd om de gemeente te verzoeken de aanleg of wijziging van de uitweg waarop deze omgevingsvergunning betrekking heeft, uit te voeren.

Voorschriften brandveilig gebruik

Voor een brandveilig gebruik zijn de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 van toepassing. De volledige tekst van het Bouwbesluit 2012 kunt u inzien of downloaden via [wetten.overheid.nl/zoeken \(bouwbesluit\)](http://wetten.overheid.nl/zoeken(bouwbesluit)).

Vragen? Vermeld dossiernummer

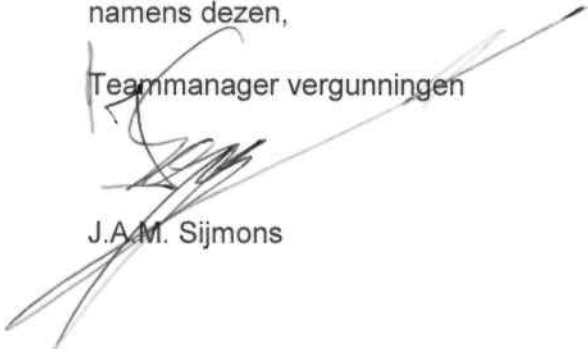
Als u nog vragen heeft over deze brief kunt u contact opnemen met mevrouw L. Frijs-Landré, die op dinsdagochtend, donderdagochtend en vrijdag bereikbaar is op telefoonnummer (046) 477 7028. U kunt ook een e-mail sturen naar laura.frijs-landre@sittard-geleen.nl.

Vermeld bij vragen altijd het dossiernummer **Om15.0343**.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen
namens dezen,

Teammanager vergunningen



J.A.M. Sijmons

Bijlage(n):

- Omgevingsvergunning met bijbehorende gewaarmerkte stukken

OMGEVINGSVERGUNNING

dossiernummer: Om15.0343

VERZONDEN 26 JAN 2016

BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SITTARD-GELEEN

Aanvraag

Op 31 juli 2015 ontvingen wij van de heer RF Sanders, Van Akenstraat 9, 6164 BB Geleen een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'wijzigen van het woonhuis in praktijk voor fysiotherapie en uitgiftepunt apotheek t.b.v. huisartsenpraktijk, verbouwen van het pand en verplaatsen van een uitweg' op de locatie van Akenstraat 7 in Geleen. De kadastrale gegevens van deze locatie zijn: GLN00 E 00768. Onze beslissing op deze aanvraag luidt als volgt.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het project 'wijzigen van het woonhuis in praktijk voor fysiotherapie en uitgiftepunt apotheek t.b.v. huisartsenpraktijk, verbouwen van het pand en verplaatsen van een uitweg' voor de volgende activiteit(en):

- het (ver)bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
- het maken of veranderen van een uitweg

Eventueel aan dit besluit gestelde voorwaarden en/of voorschriften zijn in de activiteitenlijst opgenomen. Deze activiteitenlijst maakt deel uit van dit besluit.

Geldigheidsduur

Voor de activiteit 'het maken of veranderen van een uitweg' wordt de vergunning verleend voor de periode van één jaar. Dat wil zeggen dat binnen één jaar na verlening van de vergunning opdracht moet zijn gegeven tot het aanleggen van de uitweg.

Vergunningvrij

Wij stellen vast dat u voor de volgende aangevraagde activiteit geen vergunning of toestemming van ons nodig heeft:

- het uitvoeren van een werk of werkzaamheden, omdat er in het bestemmingsplan geen bepalingen zijn opgenomen ten aanzien van het uitvoeren van werk of werkzaamheden.

Motivering

Algemeen

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 op 10 september 2015 uitgenodigd om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens op 10 september 2015 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort.

Zienswijzen en adviezen

Op 2 december 2016 hebben wij op www.officielebekendmakingen.nl bekend gemaakt dat wij van plan waren om voor dit project de vergunning te verlenen. Vanaf 3 december 2015 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
- aanvraagformulier omgevingsvergunning;
- bestaande toestand: plattegronden, gevels en doorsneden d.d.24-07-2015;
- nieuwe toestand: plattegronden, gevels en doorsneden d.d. 24-07-2015;
- details 1 t/m 9 d.d. 24-07-2015;
- ruimtelijke onderbouwing "Van Akenstraat 7 te Geleen" d.d.17-11-2015;
- ventilatiegegevens d.d. 24-08-2015;
- planschadeverhaalsovereenkomst;
- rapportage brandweer d.d. 17 september 2015

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 € 3.584,25.

<u>Wabo legesoverzicht 2015</u>		
ambtelijk vastgestelde bouwkosten excl. BTW	€ 50.000,00	
leges bouwen	€ 1.594,00	
afwijking plicht bodemonderzoek	€ 85,95	
leges buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan	€ 1.732,40 +	
publicatie	€ 85,95 +	
totaal	€ 3.498,30	
totaal leges bouwen / bestemmingsplan		€ 3.498,30
leges aanleggen uitweg		€ 85,95 +
totaal leges wabo vergunning		€ 3.584,25
totaal te betalen		€ 3.584,25

Sittard-Geleen, 26 januari 2016

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen
namens dezen,

Teammanager vergunningen

J.A.M. Sijmons

ACTIVITEITENLIJST

De volgende activiteit hoort bij en maakt deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 26 januari 2016 aan de heer RF Sanders, Van Akenstraat 9, 6164 BB Geleen voor het project 'wijzigen van het woonhuis in praktijk voor fysiotherapie en uitgiftepunt apotheek t.b.v. huisartsenpraktijk, verbouwen van het pand en verplaatsen van een uitweg' op de locatie van Akenstraat 7 in Geleen, kadastraal bekend als GLN00 E 00768:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
- het maken of veranderen van een uitweg

1. HET (VER)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 'Geleen Zuid'. Ons college maakt, op grond van artikel 2.12 van de Wabo, van de mogelijkheid gebruik voor deze activiteit niettemin vergunning te verlenen.

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.

Welstand

Wij hebben de aanvraag op 1 september 2015 ter beoordeling voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Het advies van deze commissie luidt als volgt.

Motivering

Beoordeeld is de tekening met datum 24 juli 2015.

Aan de orde is een plan voor het wijzigen van een woonhuis in een individuele, traditionele architectuur (type vrijstaande bungalow) naar een hedendaagse, strakkere vormgeving (wit gestucte gevels, grijze kozijnen en vlakvulling tussen de raamopeningen) ten behoeve van het vestigen van een medische praktijk. Ten behoeve van de nieuwe functie wordt op eigen terrein in verharde parkeerplaatsen voorzien.

De commissie is van mening dat het plan evenwichtig van architectuur is en ook past binnen het individueel vormgegeven straatbeeld en daarmee voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Daarnaast vraagt de commissie aandacht voor de buitenruimte, die als gevolg van het voorzien in parkeerruimten een hoofdzakelijk versteende uitstraling heeft. Dit doet geen recht aan de kwaliteit van het nieuwe architectuurbeeld en ook niet aan de ruim opgezette groene omgeving. Zorgvuldige groenaanplant (bijvoorbeeld bomen tussen de parkeerplaatsen) kan de uitstraling van de buitenruimte verzachten.

Conclusie

De Bouwverordening Sittard-Geleen, nu hiervan wordt afgeweken, 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 onder voorwaarde aan redelijke eisen van welstand. Wij baseren ons op bovengenoemd advies van de ARK van 1 september 2015. Zodoende kan de gevraagde vergunning voor de activiteit '(ver)bouwen van een bouwwerk' worden verleend. Wel bestaat aanleiding om aan de vergunning de hierna te noemen voorwaarde(n) te verbinden.

Voorwaarde(n)

Wij verlenen de vergunning voor de activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk' onder de volgende voorwaarde(n):

- Met het vervaardigen van de beton-, staal-, hout- en/of metselwerkconstructies mag niet worden begonnen voordat de bijbehorende statische berekeningen en tekeningen door het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente zijn goedgekeurd.
- Er moet voldaan worden aan de voorwaarden gesteld in de rapportage van de brandweer d.d. 17 september 2015

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 de volgende punten komt het project niet overeen met de regels van het bestemmingsplan 'Geleen Zuid'.

- Artikel 3.1.1a Het pand is bestemd voor wonen. In het voorliggende plan wordt in het pand een praktijk voor fysiotherapie en apotheek t.b.v. huisartsenpraktijk gerealiseerd
- Artikel 3.2 lid e De uitbreiding aan de achterzijde van het pand is bestemd voor de praktijkruimte en niet voor de geldende bestemming wonen.
- Artikel 3.2 lid h Erfafscheidingen in de voorste bouwgrens mogen maximaal 2 meter hoog worden, de tuinmuur in het verlengde van de voorgevel is hoger dan 2 meter.

Medewerking buitenplanse afwijking

Volgens artikel 2.12 lid 1.a.3° van de Wabo kan de vergunning worden verleend als het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voor dit project biedt dat de mogelijkheid af te wijken van de regels uit artikel 3.1.1a van het bestemmingsplan 'Geleen Zuid'.

Motivering

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

Het plan is daarom voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, opgesteld door BRO, gevestigd in Tegelen, met als kenmerk 211x07931 en welke onderbouwing deel uitmaakt van dit besluit.

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 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 s van deze lijst vermeld, te weten 'een combinatie van functies'.

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.

3.HET MAKEN OF VERANDEREN VAN EEN UITWEG

Inleiding

In artikel 2.18 van de Wabo is aangegeven dat een vergunning voor deze activiteit kan worden geweigerd op gronden die zijn aangegeven in de betrokken verordening.

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.

Conclusie

De aanvraag is beoordeeld aan artikel 2:12 lid 2 van de Apv. De Apv staat het verlenen van de vergunning niet in de weg. Zodoende kan de gevraagde vergunning voor de activiteit 'het maken of veranderen van een uitweg' worden verleend. Wel bestaat aanleiding om aan de vergunning de hierna te noemen voorwaarde(n) te verbinden.

Voorwaarden

Wij verlenen de vergunning voor de activiteit 'het maken of veranderen van een uitweg' onder de volgende voorwaarde(n):

- De uitvoering van de aanleg van de uitweg vindt niet plaats anders dan door of vanwege de gemeente, conform het gestelde in artikel 2:12 lid 5 van de Apv.