

OMGEVINGSVERGUNNING

dossiernummer: Om16.0451

BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SITTARD-GELEEN

Aanvraag

Op 31 oktober 2016 ontvingen wij van Gemeente Sittard-Geleen, Postbus 18, 6130 AA Sittard een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'herstel bouwtitel' op de locatie hoek Kruisstraat / Achter de Hoven in Sittard.

De kadastrale gegevens van deze locatie zijn: STD00 N 622. Onze beslissing op deze aanvraag luidt als volgt.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het project 'herstel bouwtitel' voor de volgende activiteit:

- 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.

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.

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 15 november 2016 uitgenodigd om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens op 2 december 2016 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort.

Zienswijzen en adviezen

Op 9 november 2016 hebben wij op www.officielebekendmakingen.nl bekend gemaakt dat wij van plan waren om voor dit project de vergunning te verlenen.

Vanaf 10 november 2016 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
- de aanduiding van het bouwvlak met bijbehorende stedenbouwkundige uitgangspunten d.d. 26 juli 2016.
- de ruimtelijke onderbouwing d.d. 12 oktober 2016
- planschadeverhaalsovereenkomst.

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.

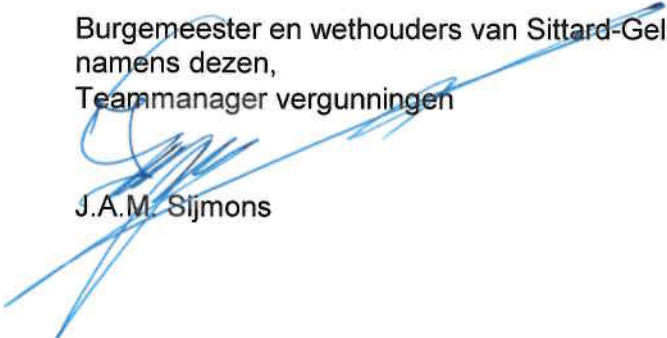
Leges

Aan deze vergunning zijn in dit geval geen legeskosten verbonden.

Sittard-Geleen, 5 januari 2017

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 3 januari 2017 aan Gemeente Sittard-Geleen, Postbus 18, 6130 AA Sittard voor het project 'herstel bouwtitel' op de locatie hoek Kruisstraat / Achter de Hoven in Sittard, kadastraal bekend als STD00 N 622:

1. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

1. 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 'Sittard Oost'.

- Artikel 17.2 lid a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd.
In het voorliggende plan is de betreffende kavel niet voorzien van een bouwvlak.

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 17.2 lid a van het bestemmingsplan 'Sittard Oost'.

Motivering

In het bestemmingsplan Sittard-Oost, vastgesteld op 26 juni 2013, heeft dit perceel de bestemming "Wonen".

Er is echter geen bouwvlak aangegeven.

Dit betekent dat op grond van dit bestemmingsplan de bouw van een woning niet is toegestaan.

In het verleden is voor een viertal kavels aan de Kruisstraat, waarvan dit kavel (perceel) deel uitmaakte, een stedenbouwkundig plan ontwikkeld voor vier woningen.

Drie woningen zijn gebouwd, op dit perceel is niet gebouwd. Met de komst van het bestemmingsplan Sittard-Oost wordt dit dus ook niet meer toegestaan.

Ons college is van mening dat er in deze situatie sprake is van een zogenaamde "niet benutte bouwtitel" en heeft daarom besloten onder deze omstandigheden aan deze locatie weer een bouwtitel toe te kennen.

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 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 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 voorwaarden:

Op deze vergunning is de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte en beschreven bouwvlak van toepassing met bijbehorende stedenbouwkundige uitgangspunten.

Op deze vergunning zijn de planregels van het bestemmingsplan "Sittard-Oost" van toepassing voor zover deze niet in strijd zijn met de voor dit perceel nader aangeduide stedenbouwkundige uitgangspunten.

De door middel van deze vergunning herstellende bouwtitel dient binnen een periode van 10 jaar te worden benut, bij gebreke waarvan de bouwtitel alsnog komt te vervallen.

Ten behoeve van het daadwerkelijk effectueren van de bouwtitel door de perceeleigenaar, of diens rechtsopvolger, dient te zijner tijd een omgevingsvergunning voor de activiteit "het (ver)bouwen van een bouwwerk" te worden aangevraagd. Op deze aanvraag zal de Legesverordening Sittard-Geleen onverkort van toepassing zijn.