

Besluitdatum: Stein, 27 september 2011
Afdeling: VH&H
Betreft: omgevingsvergunning
Dossiernummer: O2011-081

Burgemeester en Wethouders van Stein;

Beschikkende op de 9 mei 2011 ingekomen aanvraag met bijlagen van de heer J.M.G. Kivit, Hegge 114, 6365 EG Schinnen om een omgevingsvergunning voor het oprichten van twee bedrijfsgebouwen op het perceel plaatselijk gelegen aan de Sanderboutlaan 1A en 1B te Elsloo.

De onderhavige percelen zijn kadastraal gelegen in de Gemeente:
Elsloo, sectie A kadastraal nummer 3404
Elsloo, sectie A kadastraal nummer 4616

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

1. Bouwen
2. Aanleg (Uitvoeren werk of werkzaamheid)
3. Handelen in strijd met het bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders zijn ingevolge artikel 2.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bevoegd om een besluit te nemen op de aanvraag omgevingsvergunning.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag getoetst is en voldoet aan de indieningvereisten zoals bedoeld in de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Op basis van de bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediende bescheiden is er sprake van samenloop dan wel aanhaken van de volgende meldingen en / of vergunningen:

4. Melding ingevolge activiteiten besluit
5. Brandveilig gebruik bouwwerken

Beoordeling van de activiteiten:

Toetsing activiteit 1: Bouwen

De aanvraag is getoetst en voldoet aan:

- het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- de eisen van de gemeentelijke Bouwverordening;
- de eisen van het bouwbesluit;

De bodem is geschikt voor de uitvoering van onderhavige bouw, conform de verstrekte bodem geschiktheidverklaring.

De welstandscommissie heeft in haar vergadering van 6 juli 2011 geoordeeld dat de aanvraag voldoet aan de redelijke eisen van welstand; Ons college is niet gebleken van redenen welke

een afwijking van het advies van de welstandscommissie rechtvaardigen, dan wel noodzakelijk maken;

Toetsing activiteit 1A: Bestemmingsplan Business Park Stein

overwegende dat de gronden waarop de bedrijfsgebouwen zijn voorzien ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Business Park Stein" bestemd zijn voor "Bedrijventerrein";

dat de gronden nader worden aangeduid als 'bedrijf van categorie 2';

dat de als zodanig aangewezen gronden bestemd zijn voor het uitvoeren van bedrijfsmatige activiteiten die vermeld staan in de categorie 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten;

dat de beoogde bedrijfsactiviteiten van zowel de firma Kivit Staalbouw, als van de firma Spie, niet vermeld staan op de hierboven bedoelde lijst en behoren tot een hogere milieucategorie dan op basis van het bestemmingsplan is toegestaan;

dat het voorgenomen project derhalve niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan;

overwegende voorts dat ingevolge artikel 4, lid 2, sub 1, onder a louter gebouwen mogen worden opgericht op minimaal 10 meter vanaf de weg;

dat het bouwplan voorziet in bebouwing met een afstand van respectievelijk 6 meter en 8 meter vanaf de weg, en het voorgenomen project derhalve tevens niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan;

(Zie verder onder kopje "Toetsing activiteit 3: Handelen in strijd met het bestemmingsplan")

Toetsing activiteit 1B: Facet-bestemmingsplan Archeologie 2009

overwegende dat de gronden waarop de bedrijfsgebouwen zijn voorzien ingevolge het ter plaatse geldende facet-bestemmingsplan "Archeologie 2009" bestemd zijn als "Waarde-Archeologie 1;"

dat de als zodanig bestemde gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd zijn voor behoud en bescherming van de aanwezige of te verwachten archeologische waarden;

dat op deze gronden nieuwe bouwwerken ten behoeve van overige aan de gronden toegekende bestemmingen slechts toelaatbaar zijn, indien daarvoor ontheffing door burgemeester en wethouders is verleend;

dat burgemeester en wethouders ingevolge artikel 4, lid 4 van de bestemmingsplanregels bevoegd zijn ontheffing te verlenen voor bouwplannen op gronden aangewezen voor de bestemming Waarde – Archeologie 1, waarvan de oppervlakte van de bodemingreep groter is dan 250 m² en de verstoringdiepte meer bedraagt dan 40 cm beneden het maaiveld, mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;

dat RAAP Archeologisch adviesbureau BV hiertoe een inventariserend veldonderzoek heeft uitgevoerd (ACHIS-onderzoeksmeldingsnummer: 47712);

dat tijdens het veldonderzoek geen archeologische resten zijn aangetroffen;

dat de bevindingen in het rapport van 23 september 2011 zijn vastgelegd;

dat wij het onderzoeksrapport ter beoordeling hebben voorgelegd aan ArchAeo en deze het advies van RAAP onderschrijft (verklaring 08-09-2011);

dat vanwege het ontbreken van aanwijzingen voor archeologische vindplaatsen, archeologische vervolgonderzoek niet noodzakelijk is en het gebied kan worden vrijgegeven;

dat ons college gelet op voorgaande de noodzakelijke vergunning wenst te verlenen;

Toetsing activiteit 2: Aanleg (Uitvoeren werk of werkzaamheid)

overwegende dat de gronden waarop het project is voorzien, ingevolge het bestemmingsplan "Business Park Stein" gedeeltelijk mede bestemd zijn als "Leiding";

dat in casu werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden worden uitgevoerd in de nabijheid van een leiding van de Gasunie;

dat het ingevolge artikel 9, lid 4, onder 1 verboden is op gronden met de bestemming "Leiding" zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren;

dat de werken of werkzaamheden slechts toelaatbaar zijn onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de desbetreffende leiding;

de leidingbeheerder te kennen heeft gegeven geen principiële bezwaren te hebben tegen de uitvoering van de werken en werkzaamheden mits voldaan wordt aan de VELIN-voorwaarden;

dat gelet op de verklaring van de leidingbeheerder vaststaat dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding en wij derhalve de noodzakelijk vergunning wensen te verlenen;

dat in dat kader nog verwezen wordt naar het gestelde in het besprekingsverslag d.d. 8 april 2011 met de heer Valkenburg van Gasunie en dit verslag integraal deel uit maakt van onderhavig besluit;

overwegende voorts dat de gronden waarop het project is voorzien, ingevolge het bestemmingsplan "Business Park Stein" gedeeltelijk aangeduid zijn als vrijwaringszone – buisleidingstraat;

dat het ingevolge artikel 12.2.2 van de bestemmingsplanregels verboden is op de als zodanig bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders werken of werkzaamheden uit te voeren;

dat de vergunning slechts kan worden verleend als geen onevenredige hinder plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder;

dat ter plaatse echter geen leidingen aanwezig zijn en derhalve geen onevenredig hinder kan worden toegebracht aan het doelmatig functioneren van een leiding, en geen advies kan en hoeft te worden ingewonnen bij een leidingbeheerder;

dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden op het achterterrein dan ook geen reden bestaat de noodzakelijke vergunning niet te verlenen;

overwegende voorts dat het ingevolge artikel 4, lid 7 van het facet-bestemmingsplan "Archeologie 2009" verboden is op of in de gronden met de bestemming Waarde – Archeologie 1 en 2 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders werken of werkzaamheden uit te voeren;

dat het plan in casu voorzien in het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden en derhalve een vergunning vereist is;

dat ons college deze vergunning slechts kan verlenen indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de bescherming van de archeologische waarden op grond waarvan aanvrager een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is zeker gesteld of geen archeologische waarden aanwezig zijn, tenzij naar haar oordeel de archeologische waarde in andere informatie voldoende is zeker gesteld;

dat wij in dit kader verwijzen naar het gestelde ten aanzien van archeologie onder het voorgaande kopje "toetsing activiteit 1B: Facet-bestemmingsplan Archeologie 2009";

Toetsing activiteit 3: Handelen in strijd met het bestemmingsplan

overwegende dat de strijdigheid met het bestemmingsplan inhoudt dat de aanvraag om de omgevingsvergunning tevens aangemerkt dient te worden als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste 1 lid, onder c (gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het geldende planologisch regime);

dat ons college ingevolge artikel 2.1, lid 1, onder c jº artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo, in afwijking van het bestemmingsplan, vergunning kan verlenen, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

dat wij in dit kader verwijzen naar de ruimtelijke onderbouwing van Tonnaer van d.d. 22 september 2011 (nr: 404408R.2001);

dat ons niet is gebleken van zwaarwegende nadelige gevolgen voor de ruimtelijke ordening aangezien:

- de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden door onderhavig plan niet onevenredig aangetast;

- op de aangrenzende gronden blijft de mogelijkheid bestaan om bebouwing op te richten conform het bestemmingsplan;
- de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld wordt niet geschaad en een verantwoorde aansluiting op de omgeving kan worden verkregen;
- er wordt geen onevenredige hinder voor de aangrenzende (woon)omgeving veroorzaakt;
- ook anderszins zijn er geen ruimtelijke of stedenbouwkundige onoverkomelijke redenen zijn om medewerking aan voorliggend plan te ontfeggen;

dat ons college derhalve medewerking wenst te verlenen aan de noodzakelijke afwijking van het bestemmingsplan;

overwegende voorts dat wij de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht hebben gevolgd;

dat het ontwerpbesluit met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, vanaf donderdag 28 juli 2011 tot en met woensdag 7 september 2011, ter inzage hebben gelegen, waarvan bekendmaking heeft plaatsgevonden in het huis-aan-huis verspreide weekblad "de Schakel", in de Staatscourant en via de gemeentelijke internetsite;

dat gedurende deze termijn een ieder de mogelijkheid had zijn/haar zienswijzen mondeling dan wel schriftelijk naar voren te brengen;

dat van deze mogelijkheid gebruik is gemaakt door:

- de bewoner/eigenaar van het perceel Sanderboutlaan 4 te Elsloo;
- de bewoner/eigenaar van het perceel Sanderboutlaan 6 te Elsloo;
- Waterschap Roer en Overmaas;

dat wij bij besluit van 27 september 2011 een gemotiveerd standpunt hebben ingenomen ten aanzien van de ingediende zienswijzen en hebben geoordeeld dat deze zienswijzen geen reden zijn de vereiste procedure niet voort te zetten;

dat ons standpunt, nadere motivering en belangenafweging zoals neergelegd in de "Nota zienswijzen omgevingsvergunning Bedrijfsgebouwen B1 en B2 a/d Sanderboutlaan te Elsloo" integraal deel uitmaakt van de onderhavige beschikking en als zodanig is gewaarmerkt;

Toetsing activiteit 4: Brandveilig gebruik bouwwerk

Overwegende dat is voldaan aan de meldingsplicht en de brandweer Zuid-Limburg het bouwwerk na gereedmelding zal controleren;

Toetsing activiteit 5: Milieu

Overwegende dat is voldaan aan de meldingsplicht;

Nummeraanduiding toekenning: O2011-081.3

Het plan voorziet in het oprichten van twee bedrijfsgebouwen (verblijfsobjecten). Ingevolge artikel 6 van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen (BAG) worden gemeenten

opgedragen nummeraanduidingen toe te kennen aan de op het grondgebied gelegen verblijfsobjecten, standplaatsen en ligplaatsen.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 108 van de Gemeentewet en artikel 3 van de Verordening naamgeving en nummering (adressen) gemeente Stein 2010 worden conform bijgevoegde situatietekening aan de nieuwe verblijfsobjecten de volgende adressen toegekend:

Sanderboutlaan 1A te Elsloo voor het bouwdeel B2

Sanderboutlaan 1B te Elsloo voor het bouwdeel B1

De vastgestelde nummeraanduidingen dienen overeenkomstig artikel 6 van de Verordening naamgeving en nummering (adressen) gemeente Stein 2010 te worden aangebracht. Aan de nummeraanduiding kunnen geen andere rechten worden ontleend dan het voeren van de uitvoeringsvoorschriften aan te brengen nummeraanduiding.

Gezien het voorgaande is naar het oordeel van het Burgemeester en wethouders niet gebleken van omstandigheden welke zich verzetten tegen het verlenen van de omgevingsvergunning en zijn er geen weigeringsgronden aanwezig.

Gelet op de artikelen 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriële Regeling omgevingsrecht, de Algemene wet bestuursrecht, het bouwbesluit en de Bouwverordening gemeente Stein, de Wet ruimtelijke ordening, artikel 6 van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen, waarin gemeenten onder andere wordt opgedragen nummeraanduidingen toe te kennen aan de op het grondgebied van de gemeente gelegen verblijfsobjecten, standplaatsen en ligplaatsen en gelet op het bepaalde in artikel 108 van de Gemeentewet en artikel 3 van de Verordening naamgeving en nummering (adressen) gemeente Stein 2010.

Besluit:

- Burgemeester en wethouders besluiten aan de heer J.M.G. Kivit, Hegge 114, 6365 EG Schinnen de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:
 - Bouwen
 - Aanleg (Uitvoeren werk of werkzaamheid)
 - Handelen in strijd met het bestemmingsplanvoor het oprichten van twee bedrijfsgebouwen op de percelen plaatselijk gelegen aan de Sanderboutlaan 1A en 1B te Elsloo.
- De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de bij het besluit gevoegde gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning en onder de volgende aanvullende voorwaarden:
 - Dat wordt voldaan aan de VELIN-voorwaarden met betrekking tot de leiding van Gasunie, en met in acht name van het gestelde in het besprekingsverslag d.d. 8 april 2011 met de heer Valkenburg van Gasunie;
 - Dat de infiltratievoorziening (incl. bodempassage e.d.) verder wordt uitgewerkt en deze uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden ter controle/goedkeuring aan de gemeente wordt voorgelegd;
 - Bouwbesluit afdeling 2.1: Ten aanzien van de constructieve berekening 11C023 Bouwdeel B1 d.d. 31.08.2011 - 3.1 Pagina 15a merken wij op dat u

- zorg dient te dragen voor voldoende neerwaartse belasting in de hoekkolom om de opwaarts gerichte kracht volgend uit de windbelasting te compenseren;
 - Bouwbesluit afdeling 2.1: De constructieve uitvoeringstekeningen en berekeningen (kanaalplaten, wapeningstekeningen, staaldetaileringen, etc.) dienen ter beoordeling te worden voorgelegd aan de gemeente Stein, tenminste 3 weken voor uitvoering van het desbetreffende bouwdeel;
 - Ten aanzien van de bouwbesluit brandveiligheidsaspecten dient tevens te worden voldaan aan de voorwaarden zoals in de rapportage 2011W.0697 d.d. 15.09.2011, Brandweer Zuid-Limburg;
 - De uitvoeringstekeningen van de W en E -installaties dienen ter beoordeling worden voorgelegd aan de gemeente Stein, tenminste 3 weken voor uitvoering van het desbetreffende bouwdeel.
-
- In het kader van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen (BAG), overeenkomstig bijgevoegde situatietekening, ontstaan er afzonderlijke verblijfsobjecten, waardoor er aan de bouwwerken afzonderlijk huisnummers dienen te worden toegekend. De navolgende huisnummers zijn vastgesteld:
 - Sanderboutlaan 1A te Elsloo voor het bouwdeel B2
 - Sanderboutlaan 1B te Elsloo voor het bouwdeel B1

**OVEREENKOMSTIG HET BESLUIT VAN
HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS D.D. 27 SEPTEMBER 2011**



Ing. M.J. Jennekens
Stedenbouwkundig medewerker afdeling VH&H

Leges:

Ingevolge de vastgestelde legesverordening van de gemeente Stein gelden in het algemeen vaste leges bedragen.

Een uitzondering op het voorgenoemde is de activiteit bouwen. Op grond van de legesverordening dienen de leges te worden bepaald aan de hand van de bouwkosten, volgens de berekeningsmethodiek zoals vastgesteld in de legesverordening:

Grondslag vastgestelde bouwkosten: € 1.962.520,00

Totaal leges: € 61.052,90

Tegen de vastgestelde leges staat bezwaar open bij de heffingsambtenaar van de Gemeente Stein.

Inwerkingtreding:

Dit besluit treedt met ingang van de zevende week na de dag waarop zij is bekend gemaakt in werking.

Rechtsbescherming:

Beroep

Tegen het besluit kan binnen voornoemde zes weken na bekendmaking beroep worden ingesteld door:

- Degenen die zienswijzen hebben ingebracht tegen het ontwerp besluit.
- De adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over het ontwerp besluit.
- Belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen het ontwerp besluit.
- Degenen die een zienswijze willen inbrengen tegen de wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerp zijn aangebracht.

Het besluit wordt na afloop van de beroepstermijn van kracht tenzij gedurende die termijn beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. Het besluit wordt niet van kracht voordat op dat verzoek is beslist. Het beroepschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de Sector Bestuursrecht van de Rechtbank Maastricht, Postbus 1988, 6201 BZ Maastricht.

Het beroepschrift dient te worden ondertekend en ten minste te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- de gronden van het beroep.

Het beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

Voorlopige voorziening:

Het verzoek om voorlopige voorziening moet worden gericht aan de Voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank Maastricht, sector Bestuursrecht, Postbus 1988, 6201 BZ Maastricht, indien onverwijlde spoed, gelet op de belangen, dat vereist.

Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt het besluit pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Digitaal verzoekschrift:

Belanghebbenden kunnen ook digitaal een verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD of eHerkenning). Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.