

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

dossiernummer: Om20.0550

BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SITTARD-GELEEN

Aanvraag

Op 6 november 2020 ontvingen wij van ZOwonen, Luxemburgstraat 30, 6135 LC Sittard een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'het bouwen van 75 nieuwbouw appartementen' op de locatie Rembrandtlaan 63 tm 117 (oneven), Breitnerstraat 73 tm 113 (oneven), Jos Klijnenlaan 124, 124A1tm 124A4, 126, 126B1 tm 126B6, 128, 128C1 tm 128C6, 130, 130D1 tm in Geleen. De kadastrale gegevens van deze locatie zijn: GLN00 F 04503. Onze beslissing op deze aanvraag luidt als volgt.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het project 'het bouwen van 75 nieuwbouw appartementen' voor de volgende activiteit(en):

- het (ver)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.

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.

Ontheffing Wet natuurbescherming

Op 18 oktober 2018 heeft Gedeputeerde Staten van Limburg een ontheffing Wet natuurbescherming verleend conform Artikel 3.1, lid 2 en artikel 3.5, lid 4.

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.

-
-

Zienswijzen en adviezen

Op 17 maart 2021 hebben wij op www.officielebekendmakingen.nl bekend gemaakt dat wij van plan zijn om voor dit project de vergunning te verlenen. Vanaf 18 maart 2021 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:

- publiceerbareaanvraag.pdf (20ink12049);
- 18036-B01 Situatie en terreinplan.pdf (20ink12031);
- 18036-B02 Begane grond.pdf (20ink12032);
- 18036-B03 1^e Verdieping.pdf (20ink12033);
- 18036-B04 2^e Verdieping.pdf (20ink12034);
- 18036-B05 3^e Verdieping.pdf (20ink12035);
- 18036-B06 4^e Verdieping.pdf (20ink12036);
- 18036-B07 Totaal dakaanzicht.pdf (20ink12037);
- 18036-B08 Gevelaanzichten blok Noord v2.pdf (21ink02372);
- 18036-B09 Gevelaanzichten blok Zuid v2.pdf (21ink02373);
- 18036-B10 Gevelaanzichten blok West v2.pdf (21ink02375);
- 18036-B11 Doorsnedes.pdf (20ink12041);
- 18036-B12 Principe details.pdf (20ink12042);
- 18036-B13 Brandveiligheid.pdf (20ink12043);
- 18036-B14 Bouwbesluit oppervlaktes.pdf (20ink12044);
- 18036-B15 Bouwbesluit ventilatie.pdf (20ink12045);
- 18036-B16 Bouwbesluit riolering.pdf (20ink12046);
- 18036-B17 Appartement types.pdf (20ink12047);
- Aanvullend archeologisch onderzoek AA200135.R01.v0.1.ARG269.pdf (21ink01435);
- Definitieve ruimtelijke onderbouwing BH6043TPRP001F01_CEC_ROB 75 appartementen Geleen Zuid def v1 (1 (21ber00808);
- akkoord onder voorwaarden brandweer (21ber00519);
- getekende planschadeverhaalsovereenkomst behorende bij besluit (21ber00318);
- Ontheffing wnb Geleen Zuid (21ber00317);
- 18036 – MPG berekening 75-appartementen-geleen-zuid 20201106.pdf (20ink12030);
- 18036 – Checklist veilig onderhoud.pdf (20ink12029);
- 18036 - Bouwbesluit berekening.pdf (20ink12028);
- akoestisch onderzoek 20200827-WND739-RAP-AKO-WVL-GWG 1.0.pdf (20ink11990);
- rapportage 220139 Geleen Zuid 75 appartementen EPC rapport 02-11-2020.pdf (20ink11989);
- infiltratieadvies GA190426.R02.V1.0.pdf (20ink11988);
- verkennend bodemonderzoek MA190327.R01.V1.0.pdf (20ink11986);

- 20 373 LG Brandoverslag 75 app Geleen.pdf (20ink11985);
- Ecologisch Werkprotocol Geleen-Zuid 1A en 2B - D10017894.pdf (20ink11984);

Sittard-Geleen, 10 maart 2021

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 10 maart 2021 aan ZOwonen, Luxemburgstraat 30, 6135 LC Sittard voor het project 'het bouwen van 75 nieuwbouw appartementen' op de locatie Rembrandtlaan 63 tm 117 (oneven), Breitnerstraat 73 tm 113 (oneven), Jos Klijnenlaan 124, 124A1tm 124A4, 126, 126B1 tm 126B6, 128, 128C1 tm 128C6, 130, 130D1 tm in Geleen, kadastraal bekend als GLN00 F 04503:

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

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 1'. Ons college maakt, op grond van artikel 2.12 van de Wabo, van de mogelijkheid gebruik voor deze activiteit niettemin vergunning te verlenen.

Procedure Hogere Grenswaarden

Het college heeft conform het bepaalde in artikel 110a lid 1 Wet geluidhinder een ontwerpbesluit ter inzage gelegd voor een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting t.g.v. wegverkeerslawaaï en industrielawaai Chemelot.

Welstand

Wij hebben de aanvraag op 2 februari 2021 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.

Motivering

Eerder advies 15.12.2020 :

Voorliggend plan betreft de aanvraag omgevingsvergunning. De enige wijziging in het plan ten opzichte van het eerder beoordeelde schetsontwerp is de afmeting van de entrees die in het nieuwe ontwerp is versmald in verband met het inpassen van een ruimte/kast voor de nutsbedrijven. Voorts toont het plan nu een ontwerpidee van het

terreinplan waarin aan de open zijde van het gebouwcomplex een wadi is voorzien voor het opvangen van regenwater.

Het terreininrichtingsplan wordt nog door een daarin gespecialiseerd bureau uitgewerkt. De commissie zal het definitieve inrichtingsplan ter informatie ontvangen. Wat het terreininrichtingsplan betreft wordt geadviseerd om de bestrating in het plan af te stemmen op de steenkeuzen van het complex. Wat de architectuur betreft is de commissie akkoord met het plan daarbij afsprekend dat de uiteindelijke baksteenkeuze en het bijpassende voegwerk nog met de commissie wordt afgestemd. Wat de kleur van de kozijnen betreft adviseert de commissie om nog eens kritisch te kijken naar de voorgestelde oker bruine kleur (RAL 8001) voor de kozijnen, omdat de commissie de indruk heeft dat de bruine kleur in het totale architectuur te zeer zal gaan overheersen. Okergeel (RAL1024) zou zachter kunnen overkomen en is beter in harmonie. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand onder de voorwaarde dat een bemonstering van het metselwerk en een nadere beschouwing van de kozijnkleuren met de commissie worden afgestemd.

Eerder advies 19.01.2021 :

Voor ligt de gevraagde bemonstering van materialen en kleuren, bestaande uit 3 monsterborden met het toe te passen metselwerk en kleurstenen van de toe te passen kleuren van de kozijnen. De commissie heeft het voorstel bestudeerd en komt daarbij tot de conclusie dat zij er nog niet van overtuigd is dat de oker bruine kleur RAL 8001 de juiste keuze is in combinatie met het gekozen metselwerk. De indruk blijft dat die kleur in de totale architectuur te zeer zal gaan overheersen. Het ARK-secretariaat is gevraagd om de architect in de volgende vergadering uit te nodigen met de vermelding dat de commissie graag nieuwe beelden wil zien waarin het baksteen metselwerk van de gevel en plint boven elkaar in plaats van loodrecht op elkaar worden gepresenteerd. Gelet op het voorgaande is de planbehandeling aangehouden.

Beoordeling en advies 02.02.2021 :

Met de architect is overleg gevoerd over de kleur RAL 8001 (oker bruin) van de kozijnen, omdat de commissie van mening is dat die kleur in het totale beeld zal gaan overheersen. Na ampel overleg is besloten om de kleur RAL 7002 (Olijfgrijs) toe te passen die zich in het totale beeld terughoudender zal opstellen. Het plan 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 onder voorwaarde aan redelijke eisen van welstand. Wij baseren ons op bovengenoemd advies van de ARK van 2 februari 2021. 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 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(n):

- dat de wadi wordt voorzien van een overloop via maaiveld;
- Het hemelwater dat op het dakoppervlak van het nieuwe gebouw valt, moet op eigen terrein verwerkt worden. U dient op elk moment aan het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente te kunnen aantonen dat de genoemde

voorzieningen correct zijn uitgevoerd en van voldoende capaciteit zijn. Een mogelijkheid om aan deze aantoonplicht te voldoen is het op verzoek kunnen overleggen van foto's die zijn genomen van de hemelwatervoorziening ten tijde van de aanleg ervan.

- 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.
- 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.
- Uiterlijk 4 weken voor oplevering van het project dienen alle kwaliteitscertificaten van doorvoeringen, brandwerende manchetten, brandwerende deuren enz. enz. ter beoordeling aan het bevoegd gezag te worden aangeboden.
- De aanvang van het bouwrijp maken van het perceel dient twee weken voor de werkstart aan de gemeentelijk archeoloog te worden gemeld per email (marion.aarts@sittard-geleen.nl)
- De mogelijkheid dat er in het plangebied archeologische vondsten worden gedaan, wordt – gezien de hoge archeologische verwachting en de reeds aangetroffen vindplaatsen in de directe nabijheid – niet uitgesloten. Wij wijzen u nadrukkelijk op uw wettelijke verplichting (Erfgoedwet; paragraaf 5.4) om archeologische vondsten te melden. Bij het doen van vondsten waarvan u vermoedt dat het om archeologische vondsten of sporen gaat, bent u verplicht deze onmiddellijk te melden bij de bevoegde instantie, in dit geval de gemeente. U kunt uw vondsten melden bij de gemeentelijk archeoloog Mw. M. Aarts (046-4777456) en aan de gemeentelijk projectleider of de gemeentelijk contactpersoon van uw project.

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 1'.

- Artikel 16.2 sub a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. De blokken van het nieuw te bouwen complex worden gedeeltelijk buiten de bouwvlakken gebouwd.
- Artikel 16.2 sub b. + plankaart De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag maximaal 10, resp. 14 meter bedragen. De bouwhoogte van het bouwblok aan de zuidwestkant van het complex overschrijdt de maximale bouwhoogte met 1,588 (= 15,588 m).
- Artikel 24 Ten aanzien van de aanduiding 'geluidzone- industrie' geldt dat nieuwe geluidsgevoelige objecten niet mogen worden gerealiseerd vanwege een hoge geluidbelasting vanwege industrielawaai. Het plan voorziet in 75 woningen, dit is een

toename van 11 woningen ten opzichte van de bestaande bebouwing (= 64 woningen).

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 16.2 sub a., artikel 16.2 sub b. + plankaart en artikel 24 van het bestemmingsplan 'Geleen Zuid 1'.

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 Royal Haskoning DHV gevestigd op de Amerikalaan 110, 6199 AE in Maastricht Airport, met als projectnummer BH6043, datum 18 februari 2021 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 b. van deze lijst vermeld, te weten 'het bouwen van een of meerdere woningen, met daaraan inherente voorzieningen'.

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.