

ONTWERPBESLUIT OP AANVRAAG OM OMGEVINGSVERGUNNING

Op 1 juli 2022 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Naam aanvrager: Milcon Immo B.V.
Adres aanvrager: Nusterweg 105, 6136KT Sittard
Ontvangen op: 1 juli 2022
Locatie activiteit(en): Rijksweg Noord 141 tm 181 Geleen, GLN00 B 7250
Betreft: bouwen van 21 appartementen
Zaaknummer: Z/22/317966 / 2022-035638

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.
In de onderdelen van dit besluit hebben wij een en ander verder uitgewerkt.

Sittard, 13 maart 2023

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen,
namens dezen,
Teammanager

De heer R.J.L. van Hintum
Team Vergunningen en Parkeren

Onderdelen van dit besluit:

1. Samenvatting van het besluit
2. Vergunde activiteiten
3. Procedure
4. Zienswijzen
5. Inwerkingtreding
6. Voorschriften
7. Overwegingen

1. Samenvatting van het besluit

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hoe we tot ons besluit zijn gekomen is beschreven bij het onderdeel 7 (Overwegingen).

De volgende bijbehorende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

- B- Aanvraagdocument publiceerbaar
- B- BIJLAGE_ Externe_ veiligheid_ Quickscan_ Kragten_ 23juni2022.pdf
- B- BIJLAGE_ Bodemonderzoek_ Aelmans_ 23jul2021_.pdf
- B- BIJLAGE_ Externe_ veiligheid_ buisleidingen_ Kragten_ 23jun2022_.pdf
- B- BIJLAGE_ Natuurwaardenonderzoek_ Ecolyrium_ 19apr2022_.pdf
- B- Aanvraagdocument
- B-BIJLAGE_ Akoestisch_ onderzoek_ gevelwering_ Kragten_ 31okt2022.pdf
- B- Situatietekening bestaande toestand 21010-AO-S-01b_.pdf
- B- BIJLAGE_ Watertoets_ Kragten_ 19okt2022_.pdf
- B- 3. Anterieure overeenkomst rijksweg noord ong..pdf
- B- Planschadeovereenkomst van mil.pdf
- B- BIJLAGE_ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï_ Kragten_ 9sept2022.pdf
- B- rapportage 21010-AO-A-05_ VenG_ plan_.pdf
- B- gegevens BB 21010-AO-A-04_ -_ bouwbesluit_.pdf
- B-1 tekening constructie 5210_ DO_ 2022-10-12_.pdf
- B- 1 statische berekening 5210_ M0001_ 2022-10-26_.pdf
- B- tekening hwa-swa-vwa begane grond 21010-AO-W-00_.pdf
- B- 010-AO-A-03_ Materiaalstaat_ exterieur_.pdf
- B- tekening gevelfragmenten voor- en achtergevel 21010-AO-FR-01_.pdf
- B- tekening hwa-swa-vwa 2e verdieping 21010-AO-W-02_.pdf
- B- tekening hwa-swa-vwa 3e verdieping 21010-AO-W-03_.pdf
- B- tekening hwa-swa-vwa 1e verdieping 21010-AO-W-01_.pdf
- B- berekening Rijksweg-Noord_ 181_ BENG-BB_ 31okt2022_.pdf
- B - Geleen_ Rijksweg_ Noord_ 181_ -_ geluid_ rapport_ 31okt2022_.pdf
- B- aanvraagformulier Nieuwbouw-Rijksweg-Noord-181-Geleen_ Ingediende-
aanvraag-01-11-2022_.pdf
- B- tekening 21010-AO-D-01_ -_ Doorsneden_.pdf
- B- Geleen_ Rijksweg_ Noord_ 181_ MPG-rapport_ 31okt2022_.pdf
- B- tekening hwa- dakaanzicht 21010-AO-W-04_.pdf
- B- tekening 21010-AO-G-01_ -_ Gevels_.pdf
- B- 1 Geotechnisch onderzoek GA221877_ R01_ V1_ 0_.pdf
- B- tekening plattegrond 21010-AO-P--1_ -_ Laag_ -1_.pdf
- B-7094933_ 1668698439043_ 22_ 477_ RG_ Brandveiligheidsadvies_ appartementencomplex_ Rijksw
_ 17-11-2022_ v2_.pdf
- B- Aanvraagformulier HGW uitgebreid - CPA009 Rijksweg Noord 181 Geleen -
getekend 18112022.pdf
- B-gevelfragment 21010-TO-FR-02_.pdf
- B- tekening impressies 21010-AO-A-02_ 20221130_.pdf,
- B- Bijlage_ berekening_ dak_ 9m_.pdf, 22 december 2022
- B- Situatietekening nieuwe toestand 21010-AO-S-01_ -_ 22122022_.pdf
- B- Checklist-veilig-onderhoud_ -_ 17-11-2022_.pdf
- B- 21010_ Zonstudie_.pdf
- B- Bijlage_ berekening_ dak_ 12m_.pdf
- B- BVP_ -_ Bijlage_ 2_ -_ Klic_ gegevens_ print_ 22G786641-1_a4_.pdf

- B- rapportage warmtepomp Geleen_Rijksweg_Noord_181geluid_wp_13dec22_pdf
- B- Geleen_Rijksweg_Noord_Bouwveiligheidsplan_20221221_DEFINITIEF_pdf
- B- BVP_-_Bijlage_3_-_Situatietekening_pdf
- B- Plan_van_aanpak_Rijksweg_Noord_te_Geleen_pdf
- B- BVP_-_Bijlage_4_-_Doorsneden_pdf
- B- rapport_archeologisch_bureauonderzoek_Rijksweg_Noord_181_te_Geleen-V2_pdf
- B- 10-MEM-Watertoets_Rijksweg_Noord_181_pdf
- B- advies RUD akkoord plan van aanpak
- B- plattegrond 21010-AO-P-03_-_Laag_03_-_07022023_pdf
- B- documentenlijst 21010_AO-DL-01_20230207_pdf
- B- plattegrond 010-AO-P-04_-_Dakaanzicht_-_07022023_pdf
- B- Rapportage_AERIUS_Perceel_Rijksweg_Noord_Geleen_v2023_pdf
- B- plattegrond 21010-AO-P-02_-_Laag_02_-_07022023_pdf
- B- plattegrond 21010-AO-P-00_-_Laag_00_-_07022023_pdf
- B- plattegrond 21010-AO-P-01_-_Laag_01_-_07022023_pdf
- B- BVP_-_Bijlage_1_-_U-01_Bouwplaatsinrichting_20230203_DEFINITIEF_pdf,
- B- Programma van Eisen Rijksweg-Noord 181 (20395.002) te Geleen_LD.pdf,
- B- RUON_Appartementengebouw_Rijksweg_Noord_181_Geleen_Definitief_3_0_3mrt2023_pdf
- B- verantwoording hoogte groepsrisico 20221028-CPA009-NOT-VGR_2_0_pdf

2. Vergunde activiteiten

De omgevingsvergunning geldt voor de volgende activiteit(en):

- a. Het bouwen van een bouwwerk (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, lid 1, sub a).
- b. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of voorbereidingsbesluit (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, lid 1, sub c).

3. Procedure

De omgevingsvergunning is met de uitgebreide procedure voorbereid. Deze procedure is beschreven in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

De termijn waarbinnen wij op deze aanvraag moeten hebben beslist bedraagt 6 maanden.

4. Zienswijzen

Vanaf 17 maart 2023 tot en met 27 april 2023 ligt dit ontwerpbesluit ter inzage. Iedereen heeft dan de gelegenheid om een zienswijze naar voren te brengen. De zienswijzen betrekken we bij het definitieve besluit.

5. Inwerkingtreding

Het gaat nu om een ontwerpbesluit. U mag de aangevraagde activiteiten nog niet uitvoeren.

6. Voorschriften

Aan deze beschikking zijn de volgende voorschriften verbonden.

1. Uit de door u aangeleverde bodemonderzoeken is gebleken dat een sterk verontreinigde puinlaag met PAK en minerale olie verontreiniging in de bodem aanwezig is en daarmee de noodzaak om sanerende maatregelen te treffen. Hiervoor

heeft u een plan van aanpak opgesteld. Het plan van aanpak is beoordeeld door de RUD ZL en onder voorwaarden akkoord bevonden.

Er dient een bodemsanering te worden uitgevoerd conform het door u ingediende plan van aanpak sanering puinlaag Rijksweg Noord te Geleen, rapportnr. E223445.004.R1/SBI, versie 2, 7 december 2022, Aelmans Eco BV.

Tevens dient voldaan te worden aan de voorwaarden zoals opgenomen in het bijgevoegde advies van de RUD ZL -beoordeling van door Aelmans eco BV ingediend gewijzigd Plan van Aanpak ten behoeve van het ontgraven van een op basis van PAK(10) en minerale olie- gehalte niet-toepasbare puinlaag op de locatie Rijksweg Noord ong. te Geleen (naast nr. 183) in de gemeente Sittard-Geleen, zaaknummer 2022-060193, d.d.23 januari 2023.

2. De uitgewerkte infiltratiegegevens dienen uiterlijk 3 weken voor de bouwwerkzaam ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd.
3. Er dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden conform bijgaand PVE voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden.
4. Er dient ruim voor de uitvoering een bemonstering van het toe te passen baksteen metselwerk, in de vorm van steenstrips, ter beoordeling en goedkeuring van de commissie worden overgelegd;
5. Uiterlijk 4 weken voor eindoplevering van het bouwwerk dienen alle kwaliteitscertificaten betreffende brand- rookmanchetten, brand- rookwerende deuren, brand- rookwerende doorvoeren etc. etc. ter beoordeling aan het bevoegd gezag te kunnen worden overlegd.
6. Uiterlijk 4 weken voor eindoplevering van het bouwwerk dienen alle kwaliteitscertificaten betreffende brand- rookklassen van gebruikte constructiematerialen ter beoordeling aan het bevoegd gezag te kunnen worden overlegd.
7. Bij de projectering van de NEN 2555 rookmelders dient rekening te worden gehouden met hoofdstuk 5, Prestatie- eis geluidniveau van deze NEN norm.
8. Tenminste drie weken voor het aanbrengen van de beton-, staal-, en/of houtconstructies de bijbehorende statische berekeningen en tekeningen indienen via www.omgevingsloket.nl. (OLO).
Mogelijk heeft u al statische berekeningen en tekeningen ingediend die (nog) geen onderdeel uitmaken van de vergunning.
Deze en de nog in te dienen constructiegegevens worden steekproefsgewijs gecontroleerd.

7. Overwegingen

Hoe we tot ons besluit zijn gekomen (overwegingen), motiveren wij hieronder (artikel 3:46 en artikel 3:47 Algemene Wet Bestuursrecht). Elke wet heeft een doel. Wij mogen alleen vergunningen verlenen ter bescherming van dat doel.

7A. HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

Wettelijke grondslag

In artikel 2.10 van de Wabo is aangegeven wanneer een vergunning voor deze activiteit mag en dan ook moet worden geweigerd. De vergunning mag slechts worden geweigerd als het plan in strijd is met de relevante bepalingen van de Bouwverordening Gemeente Sittard-Geleen 2012, het Bouwbesluit 2012 en het bestemmingsplan.

Ook als het bouwplan waarop de aanvraag betrekking heeft niet voldoet aan redelijke eisen van welstand moet de vergunning worden geweigerd.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit op deze aanvraag hebben wij het volgende overwogen.

Beheersverordening

Ter plaatse geldt de beheersverordening 'Middengebied', Volgens de verbeelding geldt op de locatie van het bouwplan de enkelbestemming 'woondoeleinden 1'.

Het bouwplan heeft gedeeltelijk betrekking op bouwwerkzaamheden die in strijd zijn met de regels. De aanvraag voor de activiteit bouwen is, voor wat betreft het bouwen van 21 appartementen, automatisch bij wet aangemerkt als een verzoek tot het opheffen van deze strijdigheid door af te wijken van de beheersverordening. De wettelijke grondslag hiervoor is artikel 2.10 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Aan dit bouwplan is medewerking verleend door de strijdigheid op te heffen met een afwijking van de beheersverordening. De overwegingen zijn opgenomen in onderdeel 7B. van dit besluit.

Redelijke eisen van welstand

Het bouwplan voldoet onder voorwaarden aan de redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2021. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) heeft op 6 december 2022 het volgende advies uitgebracht:

Voorliggend plan is door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit getoetst aan de hand van de vaste criteria en de gebiedskarakteristieken zoals vastgesteld in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie is van oordeel dat onderhavig ontwerp voor het realiseren van 21 appartementen onder voorwaarden voldoet aan redelijke eisen van welstand. In voorliggend plan waarde zijn de twee erker-achtige uitbouwen op de dakterrassen op de tweede en derde verdieping strak vormgegeven, zonder dak overstek vormgegeven. Een en ander conform eerder advies. De voorwaarde dat ruim voor de uitvoering een bemonstering van het toe te passen baksteen metselwerk, in de vorm van steen strips, ter beoordeling en goedkeuring van de commissie worden overgelegd blijft van toepassing.

Dit advies is overgenomen.

Overige wet- en regelgeving

Het bouwplan is verder getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, Ministeriële regeling omgevingsrecht en onderstaande wet- en regelgeving.

Bouwbesluit 2012

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de van toepassing zijnde bepalingen uit het Bouwbesluit 2012, mits de voorschriften van deze omgevingsvergunning worden opgevolgd.

Bouwverordening Sittard-Geleen 2012

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de van toepassing zijnde bepalingen uit de Bouwverordening Sittard-Geleen 2012, mits de voorschriften van deze omgevingsvergunning worden opgevolgd.

Conclusie

Op grond van bovengenoemde overwegingen is geen sprake van een weigeringsgrond en wordt de omgevingsvergunning voor de activiteit het (ver)bouwen van een bouwwerk verleend.

Wel bestaat aanleiding hieraan de onder punt 6. genoemde voorschriften te verbinden

7B. HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET REGELS VAN RUIMTELIJKE ORDENING

Wettelijke grondslag

In artikel 2.12 van de Wabo is aangegeven wanneer een vergunning voor deze activiteit kan worden verleend. Het is alleen mogelijk aan een afwijking van het bestemmingsplan mee te werken als sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening, en:

1. het bestemmingsplan dit zelf mogelijk maakt (binnenplanse afwijking)
2. het Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningverlening mogelijk maakt (kleine buitenplanse afwijking)
3. het besluit op het bouwplan een goede ruimtelijke onderbouwing inhoudt (buitenplanse afwijking met uitgebreide procedure)

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit op deze aanvraag hebben wij het volgende overwogen.

Beoordeling ruimtelijk kader

Ter plaatse geldt de beheersverordening 'Middengebied'. Volgens de verbeelding geldt op de locatie van het bouwplan de enkelbestemming 'woondoeleinden 1'.

Strijdigheid

Het bouwen van 21 appartementen is in strijd met de regels van de beheersverordening.

Op grond van artikel 6 lid 3 onder b van de planregels mogen uitsluitend gebouwen worden opgericht binnen de op de plankaart A aangegeven bouwvlakken.

Op de aangegeven percelen ontbreekt een bebouwingsvlak.

In dit plan worden 21 appartementen gesitueerd op een perceel, waarop geen bouwvlak aanwezig is.

Uitgebreide buitenplanse afwijking

De beheersverordening 'Middengebied' voorziet niet in een binnenplanse afwijkmogelijkheid om bovengenoemde strijdigheid op te heffen. Ook het Besluit omgevingsrecht biedt geen mogelijkheid om medewerking te verlenen aan de aanvraag. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt door middel van een omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo).

Hierbij is vereist dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing.

Beoordeling afwijkmogelijkheid

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

1. Het plan is op grond van het geldende beleid (rijk/provincie/gemeente) toegestaan.
2. De belangen van de directe burens worden niet onevenredig geschaad.
3. Het plan heeft geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu of kan deze doen ontstaan.
4. Het plan doet geen afbreuk aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse
5. Het plan voldoet aan de betreffende parkeernorm.

Naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders is aan de genoemde voorwaarden voldaan, zoals ook uit de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing blijkt. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door Cityplanning advies, datum 3 maart 2023 met dossiernummer R2022-003-01.

Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

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'. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is daarom niet noodzakelijk.

Externe Veiligheid

Gebleken is dat in de nabijheid van het plan een vijftal hogedruk aardgasleidingen aanwezig zijn en dat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de spoorlijnen Lutterade racc. DSM - Lutterade (route 50) en Lutterade – Maastricht (route 100) alsmede binnen de 1%-effectafstand van Chemelot.

Door de aanvrager is een rapportage opgesteld ten aanzien van het verantwoorden van het groepsrisico. Dit hebben wij afgestemd met de veiligheidsregio.

Ten aanzien van dit advies van de veiligheidsregio wijken wij enigszins af ten aanzien van de punten 1,3, omdat de planlocatie ruim buiten de 100% letaliteitsgrens van de ondergrondse leidingen is gelegen en daarmee de stralingshitte bij calamiteit op deze afstand maar zeer kortstondig is. Daarmee bieden de gebruikte materialen naar verwachting afdoende bescherming dat de aanwezige personen tijd hebben om te kunnen vluchten.

Ten aanzien van het advies van de veiligheidsregio wijken we af ten aanzien van punt 4, omdat de appartementen per appartement voorzien zijn van een mogelijkheid om de mechanische ventilatie handmatig uit te zetten, zodat de bewoners beschermd zijn bij het vrijkomen van toxische stoffen.

Wij stemmen in met de verantwoording van het groepsrisico zoals verwoord in de RUOn en het document "" B- verantwoording hoogte groepsrisico 20221028-CPA009-NOT-VGR_2_0_pdf "".

Het aspect 'externe veiligheid' vormt voor dit plan geen belemmering.

Beschikking hogere waarden Wet geluidhinder

Voor deze locatie is op 2 december 2022 een ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd.

Conclusie

Na afweging van alle relevante ruimtelijke belangen kan de omgevingsvergunning voor de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan worden verleend. Er is namelijk sprake van een goede ruimtelijke ordening.