

BESLUIT 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, 11 juli 2023

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



Team Vergunningen en Parkeren

Onderdelen van dit besluit:

1. Samenvatting van het besluit
2. Vergunde activiteiten
3. Procedure
4. Zienswijzen
5. Beroep
6. Inwerkingtreding
7. Voorschriften
8. Nota van zienswijzen
9. 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 8 (Overwegingen).

De volgende bijbehorende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

- 1 B- Aanvraagdocument, 1 juli 2022
- 2 B- BIJLAGE_Natuurwaardenonderzoek_Ecolybrum_19apr2022_pdf, 1 juli 2022
- 3 B- BIJLAGE_Externe_veiligheid_buisleidingen_Kragten_23jun2022_pdf, 1 juli 2022
- 4 B- Aanvraagdocument publiceeraar, 1 juli 2022
- 5 B- BIJLAGE_Externe_veiligheid_Quickscan_Kragten_23juni2022.pdf, 1 juli 2022
- 6 B- BIJLAGE_Bodemonderzoek_Aelmans_23jul2021_pdf, 1 juli 2022
- 7 B- BIJLAGE_Watertoets_Kragten_19okt2022_pdf, 31 oktober 2022
- 8 B-BIJLAGE_Akoestisch_onderzoek_gevelwering_Kragten_31okt2022.pdf, 31 oktober 2022
- 9 B- Situatietekening bestaande toestand 21010-AO-S-01b_pdf, 31 oktober 2022
- 10 B- Planschadeovereenkomst van mil.pdf, 2 november 2022
- 11 B- 3. Anterieure overeenkomst rijksweg noord ong..pdf, 2 november 2022
- 12 B- BIJLAGE_Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï_Kragten_9sept2022.pdf, 3 november 2022
- 13 B- Geleen_Rijksweg_Noord_181_MPG-rapport_31okt2022_pdf, 8 november 2022
- 14 B- aanvraagformulier Nieuwbouw-Rijksweg-Noord-181-Geleen_Ingediende aanvraag-01-11-2022_pdf, 8 november 2022
- 15 B- gegevens BB 21010-AO-A-04_-_bouwbesluit_pdf, 8 november 2022
- 16 B- tekening hwa-swa-vwa 3e verdieping 21010-AO-W-03_pdf, 8 november 2022
- 17 B- 1 Geotechnisch onderzoek GA221877_R01_V1_0_pdf, 8 november 2022
- 18 B- tekening hwa-swa-vwa 1e verdieping 21010-AO-W-01_pdf, 8 november 2022
- 19 B- rapportage 21010-AO-A-05_VenG_plan_pdf, 8 november 2022
- 20 B - Geleen_Rijksweg_Noord_181_-_geluid__rapport_31okt2022_pdf, 8 november 2022
- 21 B- tekening plattegrond 21010-AO-P--1_-_Laag_-1_pdf, 8 november 2022
- 22 B-1 tekening constructie 5210_DO_2022-10-12_pdf, 8 november 2022
- 23 B- tekening hwa-swa-vwa 2e verdieping 21010-AO-W-02_pdf, 8 november 2022
- 24 B- 1 statische berekening 5210_M0001_2022-10-26_pdf, 8 november 2022
- 25 B- tekening hwa-swa-vwa begane grond 21010-AO-W-00_pdf, 8 november 2022
- 26 B- berekening Rijksweg-Noord_181_BENG-BB_31okt2022_pdf, 8 november 2022
- 27 B- 7094933_1668698439043_22_477_RG_Brandveiligheidsadvies_appartementencomplex_Rijksweg_17-11-2022_v2.pdf, 17 november 2022
- 28 B- Aanvraagformulier HGW uitgebreid - CPA009 Rijksweg Noord 181 Geleen - getekend 18112022.pdf, 21 november 2022
- 29 B- tekening impressies 21010-AO-A-02_20221130_pdf, 30 november 2022
- 30 B-gevelfragment 21010-TO-FR-02_pdf, 30 november 2022
- 31 B- Checklist-veilig-onderhoud_-_17-11-2022_pdf, 22 december 2022
- 32 B- Bijlage_berekening_dak_9m_pdf, 22 december 2022
- 33 B- Bijlage_berekening_dak_12m_pdf, 22 december 2022
- 34 B- Geleen_Rijksweg_Noord_Bouwveiligheidsplan_20221221_DEFINITIEF_pdf, 22 december 2022
- 35 B- BVP_-_Bijlage_2_-_Klic_gegevens_print_22G786641-1_a4_pdf, 22 december 2022

- 36 B- BVP_-_Bijlage_3_-_Situatietekening_pdf, 22 december 2022
- 37 B- BVP_-_Bijlage_4_-_Doorsneden_pdf, 22 december 2022
- 38 B- rapportage warmtepomp Geleen_Rijksweg_Noord_181geluid_wp_13dec22_pdf, 22 december 2022
- 39 B- 21010_Zonstudie_pdf, 22 december 2022
- 40 B- rapport_archeologisch_bureauonderzoek_Rijksweg_Noord_181_te_Geleen V2_pdf, 22 december 2022
- 41 B- Plan_van_aanpak_Rijksweg_Noord_te_Geleen_pdf, 22 december 2022
- 42 B- 10-MEM-Watertoets_Rijksweg_Noord_181_pdf, 2 januari 2023
- 43 B- advies RUD akkoord plan van aanpak, 24 januari 2023
- 44 B- BVP_-_Bijlage_1_-_U-01_Bouwplaatsinrichting_20230203_DEFINITIEF_pdf, 7 februari 2023
- 45 B- Rapportage_AERIUS_Perceel_Rijksweg_Noord_Geleen_v2023_pdf, 7 februari 2023
- 46 B- Programma van Eisen Rijksweg-Noord 181 (20395.002) te Geleen_LD.pdf, 28 februari 2023
- 47 B- verantwoording hoogte groepsrisico 20221028-CPA009-NOT-VGR_2_0_pdf, 3 maart 2023
- 48 Ba- plattegronden 3e laag 21010-UO-P-03_pdf, 12 juni 2023
- 49 Ba- plattegrond 1e laag 21010-UO-P-01_pdf, 12 juni 2023
- 50 Ba- materialisering 21010-UO-A-03_pdf, 12 juni 2023
- 51 Ba- plattegronden begane grond 21010-UO-P-00_pdf, 12 juni 2023
- 52 Ba- gevelfragmenten voor- en achtergevel 21010-UO-FR-01_pdf, 12 juni 2023
- 53 Ba- doorsneden 21010-UO-D-01_pdf, 12 juni 2023
- 54 Ba- situering 21010-UO-S-01_pdf, 12 juni 2023
- 55 Ba- plattegronden 4e laag 21010-UO-P-04_pdf, 12 juni 2023
- 56 Ba- gevels 21010-UO-G-01_pdf, 12 juni 2023
- 57 Ba- plattegronden 2e laag 21010-UO-P-02_pdf, 12 juni 2023
- 58 B - tekening hwa- dakaanzicht 21010-A0-W-04.pdf
- 59 B-
RUON_Appartementengebouw_Rijksweg_Noord_181_Geleen_Definitief_4.0_7juli2023.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 heeft het ontwerpbesluit van deze vergunning ter inzage gelegen. Iedereen heeft de gelegenheid gehad om een zienswijze naar voren te brengen.

Wij hebben zienswijzen ontvangen. De zienswijzen en onze reactie hierop zijn opgenomen in de bijlage '8. Nota van zienswijzen'.

5. Beroep

Belanghebbenden en iedereen, die een zienswijze heeft ingediend over het ontwerpbesluit, kunnen beroep bij de rechtbank instellen tegen dit besluit. Dit kan digitaal met DigiD via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Een beroep kan ook schriftelijk ingesteld worden. In het beroepschrift schrijft u tegen welk besluit u beroep aantekent en waarom. Denkt u eraan dat u het beroepschrift ondertekent en dat u uw naam en adres vermeldt. Als het kan ook een kopie van het besluit meesturen. Het beroepschrift stuurt u naar de rechtbank Limburg, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

De uiterste datum waarop u een beroepschrift kunt indienen is 6 weken na de datum waarop wij het besluit ter inzage hebben gelegd.

Let op, als iemand beroep instelt, treedt het besluit toch in werking. Als er spoedeisende belangen zijn die dat nodig maken, kan bij de rechter gevraagd worden (een deel van het) besluit niet in werking te laten treden. Dat heet een voorlopige voorziening.

In beroep gaan en eventueel een voorlopige voorziening vragen zijn niet gratis. Alle informatie hierover kunt u krijgen via de griffie van de rechtbank Limburg, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. www.rechtspraak.nl.

6. Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking één dag na afloop van de beroepstermijn. De termijn voor het aantekenen van beroep verstrijkt 6 weken nadat de vergunning ter inzage is gelegd. Het kan zijn dat tijdens de beroepstermijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt gedaan bij de voorzieningenrechter. Als de rechter dat verzoek accepteert, dan moet u de afhandeling van het beroep afwachten. Als de rechter het verzoek om een voorlopige voorziening afwijst, dan treedt de vergunning wel in werking. Als deze vergunning nog niet in werking is getreden, mag u de activiteiten nog niet uitvoeren.

7. Voorschriften

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. De rapportage dient bij het bevoegd gezag te worden aangeleverd, alvorens de bouwwerkzaamheden kunnen starten.

2. De uitgewerkte infiltratiegegevens dienen uiterlijk 3 weken voor de bouwwerkzaam ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd.

3. De rapportage van de uitgevoerde archeologisch onderzoek moet nog worden aangeleverd bij de gemeente.
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 de toe te passen brandveiligheidsmaatregelen ter beoordeling aan het bevoegd gezag te kunnen worden overlegd.
6. 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.

8. Nota van zienswijzen

Zie bijvoegsel

9. 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.

9A. 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 7. 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 bebouwingsvlakken. Op de aangegeven percelen ontbreekt een bebouwingsvlak.

In dit plan worden 21 appartementen gesitueerd op een perceel, waarop geen bebouwingsvlak 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 City planning advies, datum 7 juli 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 wordt op 14 juli 2023 een definitieve beschikking 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.

Hiermee komt het besluit van 10 juli 2023 te vervallen.