

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

dossiernummer: Om19.0117

BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SITTARD-GELEEN

Aanvraag

Op 15 maart 2019 ontvingen wij van Automotive Logistic Center Langen B.V., Business Park Stein 194, 6181 MA Elsloo een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'Nieuwbouw magazijnen met inpandig kantoor' op de locatie Mitsubishi Avenue 3, 6121 SH Born. De kadastrale gegevens van deze locatie zijn: BOR00 L 00301 en BOR00 L 00305. Onze beslissing op deze aanvraag luidt als volgt.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het project 'Nieuwbouw magazijnen met inpandig kantoor' voor de volgende activiteiten:

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
- het (ver)bouwen van een bouwwerk
- het maken of veranderen van een uitweg
- het maken van handelsreclame

Eventueel aan dit besluit gestelde voorwaarden en/of voorschriften zijn in de activiteitenlijst opgenomen. Deze activiteitenlijst maakt deel uit van dit besluit.

Geldigheidsduur

Voor de activiteit 'het maken of veranderen van een uitweg' wordt de vergunning verleend voor de periode van één jaar. Dat wil zeggen dat binnen één jaar na verlening van de vergunning opdracht moet zijn gegeven tot het aanleggen van de uitweg.

Buiten behandeling

Voor de volgende aangevraagde activiteit stellen wij vast dat de aanvrager niet bevoegd is om hiervoor een omgevingsvergunning aan te vragen:

- het kappen of (doen) vellen van een houtopstand

De aanvrager is niet eigenaar van het terrein waarop de betreffende bomen zich bevinden. Wij laten de aanvraag voor de activiteit 'het kappen of (doen) vellen van een houtopstand' daarom verder buiten behandeling.

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.

Als een of meer van de aangevraagde activiteiten in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, wordt de aanvraag ook aangemerkt als een aanvraag voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met dit bestemmingsplan, deze beheersverordening of dit exploitatieplan.

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 9 augustus 2019 uitgenodigd om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens op 29 oktober 2020 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort. Daarnaast hebben wij de beslistermijn met zes weken verlengd.

Meldingen Wm

Gelet op artikel 8.41a, lid 1, Wet milieubeheer (Wm) is vastgesteld dat de meldingen op grond van artikel 8.41, Wm zijn gedaan, zodat de aanvraag in behandeling kon worden genomen.

Zienswijzen en adviezen

Op 21 december 2020 hebben wij op www.officielebekendmakingen.nl bekend gemaakt dat wij van plan zijn om voor dit project de vergunning te verlenen. Vanaf 22 december 2020 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:

Advies brandveiligheid LAC KTN Born fase 1 (20ink13551);
OV-08_LAC-Kantoor_20201029.pdf (20ink11628);
OV-07_LAC-Fundering-Riolering_20201029.pdf (20ink11627);
OV-06_LAC-Dakaanzicht_20201029.pdf (20ink11626);
OV-05_LAC-Langsgevels-Snedes_20201029.pdf (20ink11625);
OV-04_LAC-Kopgevel-Snedes_20201029.pdf (20ink11624);
OV-03_LAC-Plattegrond_20201029.pdf (20ink11623);
OV-02_LAC-Situatie-nieuw_20201029.pdf (20ink11622);
b_NL.IMRO.1883.PBKTNLACWarehouse-ON01_sepbijlage4.pdf (20ink08229);
b_NL.IMRO.1883.PBKTNLACWarehouse-ON01_sepbijlage3.pdf (20ink08228);
i_NL.IMRO.1883.PBKTNLACWarehouse-ON01.pdf (20ink08226);

t_NL.IMRO.1883.PBKTNLACWarehouse-ON01.pdf (20ink08225);
BG8966_UPD_Born_20200626.pdf (20ink07453);
18_411_LG_Brandveiligheidsadvies_nieuwbouw_Katoen_Natie_Born_20200528.pdf
(20ink05805);
Rapport_R20190604_KTN_LAC_Fase_1_Onderzoek_geluidszone_il_Wgh_en_Activiteit
enbesluit_mb_Mitsubishi_A (20ink04445);
20200402-Planschadeovereenkomst.pdf (20ink03835);
18_411_LG_NEN_6079_beoordeling_Katoen_Natie_Born_04-02-2020.pdf
(20ink01302);
19091011_Detectierapportage_Mitsubishi_Avenue_Born.pdf (19ink12278);
19091011_Compleet_Projectplan_Mitsubishi_Avenue_Born_def.pdf (19ink12277);
2019-10-03_toelichting_explosieven Onderzoek.pdf (19ink09279);
2019-10-03_formulier_kappen.pdf (19ink09278);
sept_2019_formulier-toetsingskader-veilig-onderhoud-2012-def.pdf (19ink09277);
Techn_spec_Sel_racking_21-09-2017.pdf (19ink09273);
Racks_Amsterdam_27-11-2018.pdf (19ink09272);
hoofdberekening_NVA_rekken.pdf (19ink09271);
conventional-int-8165.pdf (19ink09270);
18-BETPU-0270_2018-11-19NV_V2.pdf (19ink09269);
BER_S_L200HAK_8-7-2019.pdf (19ink09268);
b_NL.IMRO.1883.PBKTNLACWarehouse-ON01_sepbijlage1.pdf (19ink09267);
GE140598.R01.V3.0.pdf (19ink09266);
2019-01248_UPD_27-09-2019.pdf (19ink09264);
2019-01248_principe_details_d.d.02-10-2019.pdf (19ink09263);
2019-01248_doorsnedes_vakwerken_d.d.02-10-2019.pdf (19ink09262);
18_411_LG_Bouwbesluit_nieuwbouw_Katoen_Natie_Born_20191002.pdf (19ink09258);
OV-02I_LAC-Fragment-inrit_20190904.pdf (19ink09252);
OV-02A_LAC-Bouwplaatsinrichting_20190904.pdf (19ink09251);
OV-01_LAC-Situatie-bestaand_20190904.pdf (19ink09249);
publiceerbareaanvraag.pdf (19ink02545);

Sittard-Geleen, 17 december 2020

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 17 december 2020 aan Automotive Logistic Center Langen B.V., Business Park Stein 194, 6181 MA Elsloo voor het project 'Nieuwbouw magazijnen met inpandig kantoor' op de locatie Mitsubishi Avenue 3, 6121 SH Born, kadastraal bekend als BOR00 L 00301 en BOR00 L 00305:

1. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
2. het (ver)bouwen van een bouwwerk
3. het maken of veranderen van een uitweg
4. het maken van handelsreclame

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 de volgende punten komt het project niet overeen met de regels van het bestemmingsplan 'Industriepark Swentibold / N297n'.

- Artikel 5.III.c en 6.III.c De voorgevel van de gebouwen moet geplaatst worden in de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens. De voorgevel wordt niet in deze grens gebouwd.
- Artikel 5.III.d en 5.III.e De lengte van de aaneengesloten voorgevel per gebouw mag maximaal 300 m bedragen of de afstand tussen de bedrijfsgebouwen dient tenminste 15,00 m te bedragen. Door het aanbouwen tegen de bestaande loodsen (aanwezige lengte circa 287 m) met een breedte van de nieuwbouw van circa 90 m, wordt de lengte van de aaneengesloten voorgevel circa 377 m of anders gezegd er wordt geen afstand van minimaal 15 m aangehouden tussen de bestaande en de nieuwe gebouwen.
- Artikel 5.I.a en 6.I.a In de hallen worden noch door préassemblage onderdelen geproduceerd ten behoeve van vooral de automotive industrie ter plaatse, noch is het gebruik van de hallen specifiek bestemd voor de automotive industrie binnen de regio.

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 5.I.a, 5.III.c, 5.III.d, 5.III.e, 6.I.a en 6.III.c van het bestemmingsplan 'Industriepark Swentibold / N297n'.

Motivering

Gelet op artikel 2.10 eerste lid onder c Wabo moet de omgevingsvergunning geweigerd worden als de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan. Gelet op artikel 2.12 eerste

lid onder a onder 3° Wabo kan evenwel toch vergunning worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

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

Stedenbouwkundig

Stedenbouwkundig gezien is het niet bezwaarlijk om de nieuwbouw tegen de bestaande hallen aan te bouwen, omdat de nieuwe massa op zichzelf onderscheid maakt ten opzichte van de oude massa. Voorwaarde hierbij is wel dat de brandveiligheid gewaarborgd wordt. Zie hiervoor hetgeen vermeld is bij de activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk' in dit besluit.

Het gebouw is op deze plek stedenbouwkundig akkoord.

Een aanlegvergunning voor het verplaatsen van de bomen naar de zijde Gelders Eind is niet nodig. Een aanlegvergunning is alleen nodig voor met een driehoek op de plankkaart A aangeduide monumentale beplanting. Deze vergunning is niet nodig langs de N297 of langs de zijgevel van de bestaande hallen.

Toetsingscriteria

Het plan voldoet aan de van belang zijnde criteria:

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

Ruimtelijke onderbouwing

Voor een nadere motivering verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouw NL.IMRO.1883.PBKTNLACWarehouse 'Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. de realisatie van Katoen Natie Limburg Automotive Center' versie ON01, d.d. 20-07-2020.

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 k van deze lijst vermeld, te weten 'het bouwen van bedrijfsgebouwen op een bestaand bedrijventerrein of stedelijk dienstenterrein. Een wijziging van het gebruik van onbebouwde gronden, anders dan ten behoeve van bouwen, is toegestaan mits passend bij de hoofdfunctie van het terrein'.

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.

2. 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 'Industriepark Swentibold / N297n'. Ons college maakt, op grond van artikel 2.12 van de Wabo, van de mogelijkheid gebruik voor deze activiteit niettemin vergunning te verlenen.

Afwijken plicht bodemonderzoek

Wij wijken af van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport naar de bodemgesteldheid, op grond van artikel 2.1.5. lid 3 van de Bouwverordening. Er zijn gegevens bij de gemeente bekend waaruit blijkt dat de bodem niet zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers.

Welstand

Wij hebben de aanvraag op 26 maart 2019 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

Het plan voorziet in de bouw van een overslaghal rechts naast het bedrijfsgebouw van Mitsubishi. Dit plan betreft de eerste fase van een uitbreidingsplan. Het plan is eerder als totaalplan in de commissie besproken waarbij toen nog een gebouw werd voorgesteld in de bedrijfskleur van Katoen Natie zijnde Mushroom Grey. Dit plan toont dezelfde vormgeving en gevelopbouw maar is nu uitgevoerd in de kleur van het naastgelegen gebouw van Mitsubishi, zijnde donker grijs. De gevel van het gebouw is afgestemd op het naastgelegen gebouw door de onderkant van de raamstrook uit te lijnen met de bovenkant van dat gebouw. Op de overgang van de gebouwen is de gevel deels teruggeplaatst waardoor daar ruimte in de vorm van een nis is voor het plaatsen van twee sprinkler tanks.

De nis zorgt tevens voor een geleidelijke overgang tussen de gebouwen.

Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Ons college ziet geen aanleiding om het advies van de ARK niet over te nemen.

Gelijkwaardigheid Bouwbesluit 2012

Op enkele onderdelen wijkt de aanvraag af van de regels uit het Bouwbesluit 2012

Veiligheid

De omvang van het brandcompartiment is groter dan de maximaal toegestane gebruiksoppervlakte van 2.500 m² voor een industriefunctie, overeenkomstig Bouwbesluit 2012 voor nieuwbouw,

Ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag en rookdoorgang (WBDBO en WRD) in combinatie met de tijdsduur van bezwijken wordt niet rechtstreeks aan de regels van het Bouwbesluit 2012 voldaan.

Wij hebben beoordeeld of voldoende gelijkwaardigheid is aangetoond conform artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 ten aanzien van de brandveiligheidsregels uit hoofdstuk 2 van het Bouwbesluit 2012.

De omvang van het groot brandcompartiment voldoet aan artikel 2.83 Bouwbesluit 2012 op basis van de beoordeling NEN 6079 en de aan te brengen gecertificeerde sprinklerinstallatie.

De WBDBO en WRD van de subbrandcompartimentsscheidingen voldoen aan artikel 2.84 en 2.94 Bouwbesluit 2012 in combinatie met artikel 2.10 voor de tijdsduur van bezwijken door het aanbrengen van een gecertificeerde sprinklerinstallatie.

Op basis van de beoordeling overeenkomstig NEN 6079 en de overige brandveiligheidsrapportages die bij dit besluit horen, is conform artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 voldoende gelijkwaardigheid aangetoond voor bovenvermelde brandveiligheidsaspecten.

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 aan redelijke eisen van welstand. Wij baseren ons op bovengenoemd advies van de ARK van 26 maart 2019. 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 voorwaarden te verbinden.

Voorwaarden

Wij verlenen de vergunning voor de activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk' onder de volgende voorwaarden:

1. De stabiliteit van de hallen dient verder uitgewerkt te worden. Alleen ter plaatse van de kopgevels in de achtergevel in de assen 01 en 03 kunnen windbokken worden geplaatst. Ter plaatse van de kopgevels in de voorgevel kunnen in verband met de aanwezigheid van de dockshelters geen windbokken worden gepositioneerd. Gezien de forse lengte in verhouding tot de geringe breedte van de hallen zullen in de hal ook windbokken in de dwarsrichting moeten worden gepositioneerd (let op beperkte breedte van de windbokken in verband met positionering magazijnstellingen) of de spanten in dwarsrichting moeten als stabiliteitsportalen worden uitgevoerd.
2. Het peil van de nieuw te bouwen hallen ligt 700 mm hoger dan de begane

grondvloer van de bestaande naastgelegen hallen. Ter plaatse van de sprong in de begane grondvloer moeten voorzieningen worden getroffen ten behoeve van de grondkering mede gezien de grote veranderlijke belastingen (50 kN/m²) waarop de begane grondvloer wordt ontworpen.

3. De bestaande hallen zijn ter plaatse van de mezzanine (hoge belastingen op fundering) op palen gefundeerd en ter plaatse van het overige gedeelte van de hallen (lage belastingen) op staal (poeren en stroken) gefundeerd. Bij de aansluiting van de nieuwe hal dient rekening te worden gehouden met deze twee verschillende wijzen van fundatie.
4. Zo spoedig mogelijk, maar minimaal drie weken voor het aanbrengen van beton-, staal-, hout- en/of metselwerkconstructies de bijbehorende statische berekeningen en tekeningen overleggen, volgens artikel 4.7 van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) en artikel 2.7, lid 1a van de Regeling omgevingsrecht (Mor).
5. Met het vervaardigen van de betreffende constructies mag niet worden begonnen voordat deze berekeningen en tekeningen door het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente zijn goedgekeurd..
6. De kunststof dakbedekking mag niet brandgevaarlijk zijn (bepaald volgens NEN 6063), conform art. 2.71 lid 1 Bouwbesluit 2012. Voor de te kiezen dakbedekking dit door middel van een certificaat aantonen.
7. .Voor het gebruik dient het toezichtarrangement jaarlijks uitgevoerd te worden. Zie het gewaarmerkt advies van de brandweer 'WABO Advies brandveiligheid, registratienr. 2020.2000.0018, d.d. 21-08-2020'.
8. De verborgen ruimte boven plafonds kantoren voorzien van sprinkler indien niet voldaan kan worden aan NEN-EN 12845: 2015 + NEN 1073: 2018 paragraaf 5. In het aangepaste UPD is dit niet meegenomen. Zie het gewaarmerkt advies van de brandweer 'WABO Advies brandveiligheid, registratienr. 2020.2000.0018, d.d. 21-08-2020'.
9. Aanwezigen in het gebouw dienen bij activering van de sprinkler middels een ontruimingsalarmsignaal gewaarschuwd te worden. Zie het gewaarmerkt advies van de brandweer 'WABO Advies brandveiligheid, registratienr. 2020.2000.0018, d.d. 21-08-2020'.
10. Voor de aan te brengen brandveiligheidsinstallaties met een programma van eisen (PvE) aantonen dat deze voldoen. Dit PvE ter goedkeuring overleggen aan het bouwen woningtoezicht van deze gemeente.
11. In geval van brand moet uit het gebouw naar het aansluitende terrein kunnen worden gevlucht en vandaar naar de openbare weg zonder dat deuren of afscheidingen worden gepasseerd die met een sleutel dienen te worden geopend, conform artikel 7.12 van het Bouwbesluit 2012.
12. De schaftruimte op de tweede verdieping (ruimte 2.04 met 24 zitplekken) is als kantoorfunctie aangeduid en niet als bijeenkomstfunctie. Deze schaftruimte dient alleen door medewerkers van het eigen bedrijf te worden gebruikt. Indien hieraan niet voldaan wordt of kan worden, dan is artikel 6.20 en bijlage I van het Bouwbesluit 2012 voor een bijeenkomstfunctie van toepassing. (aanbrengen gecertificeerde brandmeldinstallatie met gedeeltelijke bewaking).
13. De dichte schacht van de plateaulift dient overeenkomstig artikel 3.32 en 3.34 Bouwbesluit 2012 voldoende geventileerd te worden (dit kan via het schachtplafond).
14. Het hemelwater dat op het dakoppervlak van het nieuwe gebouw valt, moet op eigen terrein blijven, de zogenaamde regenwaterzorgplicht.. Qua waterberging moet de uitbreiding voldoen aan de keur van het waterschap, dat wil zeggen

80 mm regenwater bufferen en infiltreren op eigen terrein. Met de realisatie van de daarvoor aan te brengen voorzieningen voor afvoer van hemelwater mag niet worden begonnen alvorens de hiervoor te maken tekeningen en berekeningen (inhoud, uitvoering, zand- en bladvang, etc.) bij het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente zijn ingediend en door deze zijn goedgekeurd.

15. 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.
16. Voor het borgen van de archeologische waarden moet in aansluiting op het uitgevoerde vooronderzoek nader onderzoek plaatsvinden. De vorm van dit onderzoek bestaat voorlopig uit een proefsleuvenonderzoek, op basis van een door de gemeente goedgekeurd programma van eisen. Naar aanleiding van het proefsleuvenonderzoek kan nader vervolgonderzoek nodig zijn. Voordat de bouwwerkzaamheden worden gestart, moet de veldwerkfase van alle archeologische onderzoeken volledig zijn afgerond en dient een goedgekeurd evaluatieverslag van de onderzoeken en een gegunde offerte te worden aangeleverd waarin aan de archeologisch uitvoerder opdracht wordt gegeven voor de uitwerking en rapportage van de veldwerkzaamheden op basis van het programma van eisen en het evaluatieverslag.
17. Het verwijderen van de bouwvoor en/of het opbrengen van een grondpakket moet vooraf afgestemd worden met de gemeente met het oog op mogelijke beschermende maatregelen voor archeologische waarden in de bodem.
18. 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.

3. HET MAKEN OF VERANDEREN VAN EEN UITWEG

Inleiding

In artikel 2.18 van de Wabo is aangegeven dat een vergunning voor deze activiteit kan worden geweigerd op gronden die zijn aangegeven in de betrokken verordening.

Toelichting

De weigeringsgronden staan beschreven in artikel 2:12 lid 2 van de Algemene Plaatselijke Verordening Sittard-Geleen (APV). De vergunning kan worden geweigerd in het belang van de bruikbaarheid van de weg, het veilig en doelmatig gebruik van de weg, de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving, de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente en het bestemmingsplan.

Conclusie

De aanvraag is beoordeeld aan artikel 2:12 lid 2 van de APV. De APV staat het verlenen van de vergunning niet in de weg. Zodoende kan de gevraagde vergunning voor de activiteit 'het maken of veranderen van een uitweg' worden verleend.

Wel bestaat aanleiding om aan de vergunning de hierna te noemen voorwaarde te verbinden.

Voorwaarde

Wij verlenen de vergunning voor de activiteit 'het maken of veranderen van een uitweg' onder de volgende voorwaarde:

- De uitvoering van de aanleg van de uitweg vindt niet plaats anders dan door of vanwege de gemeente, conform het gestelde in artikel 2:12 lid 5 van de APV.

4. HET MAKEN VAN HANDELSRECLAME

Inleiding

In artikel 2.18 van de Wabo is aangegeven dat een vergunning voor deze activiteit kan worden geweigerd op gronden die zijn aangegeven in de betrokken verordening.

Toelichting

De weigeringsgronden staan beschreven in artikel 4:15 lid 5 van de Algemene Plaatselijke Verordening Sittard-Geleen (APV). De vergunning kan worden geweigerd als door het aanbrengen van de handelsreclame de verkeersveiligheid in gevaar komt. Of als dit overlast veroorzaakt voor gebruikers van een in de nabijheid gelegen onroerende zaak. Ook als de handelsreclame waarop de aanvraag betrekking heeft niet voldoet aan redelijke eisen van welstand kan de vergunning worden geweigerd.

Welstand

Wij hebben de aanvraag ter beoordeling voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Het advies van deze commissie luidt als volgt.

Advies

De handelsreclame voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Zie voor het verslag van de ARK de activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk' in dit besluit.

Conclusie

De verkeersveiligheid komt door het aanbrengen van de handelsreclame niet in gevaar. Ook wordt geen overlast veroorzaakt voor gebruikers van een in de nabijheid gelegen onroerende zaak. De reclame-uiting voldoet aan redelijke eisen van welstand. Zodoende kan de gevraagde vergunning voor de activiteit 'het maken van handelsreclame' worden verleend.