

OMGEVINGSVERGUNNING

dossiernummer: Om20.0462

23 maart 2022

BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SITTARD-GELEEN

Aanvraag

Op 24 september 2020 ontvingen wij van Langen Holding B.V., Business Park Stein 194, 6181MA Elsloo een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'nieuwbouw silopark bedrijventerrein Holtum Noord (Holtum Radici Silo Farm)' op de locatie Verloren van Themaatweg 9, in Born. De kadastrale gegevens van deze locatie zijn: BOR00 H 01547 en 01548. Onze beslissing op deze aanvraag luidt als volgt.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het project 'nieuwbouw silopark bedrijventerrein Holtum Noord (Holtum Radici Silo Farm)' voor de volgende activiteit(en):

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

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.

Zienswijzen en adviezen

Op 15 december 2021 hebben wij op www.officielebekendmakingen.nl bekend gemaakt dat wij van plan waren om voor dit project de vergunning te verlenen. Vanaf 16 december 2021 heeft de aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. In die zes weken kon iedereen zienswijzen tegen of adviezen over het ontwerpbesluit bij ons college kenbaar maken. In deze periode hebben wij geen zienswijzen en/of adviezen ontvangen.

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:

- aanvraagformulier (publiceerbare versie) (20ink10344);
- aanvraagformulier (papieren versie) (20ink10343);
- om20.0462planschadeverhaalsovereenkomst (21ink02528);
- 2021-03-24_PE3669_tekeningenlijst_LK.pdf (21ink03274);
- GBB brandveiligheidsadvies; met datum 10-05-2021 (21ink04152);
- RUON; ruimtelijke onderbouwing; met datum 08-12-2021 (21ink06898);
- RUON bijlage 1; gebiedsaanduiding; met datum 08-12-2021 (21ink06899);
- RUON bijbehorende bijlage 1; verkennend bodemonderzoek; met datum 18-09-2020 (20ink06900);
- RUON bijbehorende bijlage 2; onderzoek geluidszone; met datum 24-03-2021 (21ink06901);
- RUON bijbehorende bijlage 3; memo onderzoek luchtkwaliteit; met datum 17-02-2021 (21ink06902);
- RUON bijbehorende bijlage 4; memo waterberging; met datum 03-11-2021 (21ink06903);
- RUON bijbehorende bijlage 5; aanvullend archeologisch onderzoek; met datum 09-09-2021 (21ink06904);
- RUON bijbehorende bijlage 6; memo onderzoek stikstofdepositie; met datum 17-02-2021 (21ink06905);
- OV-01_PE3669_situatie_20210324.pdf (21ink03275);
- OV-01A_PE3669_terreinprofielen_20210324 (21ink03276);
- OV-02A_PE3669_plattegrond_20210324 (21ink03277);
- OV-02B_PE3669_plattegrond_20210128 (21ink00866);
- OV-03_PE3669_langsgevels_20210128 (21ink00867);
- OV-04_PE3669_kopgevels_20210128 (21ink00868);
- OV-05_PE3669_langsgevels_20210128 (21ink00869);
- OV-06_PE3669_fundering_20210324 (21ink03278);
- OV-07_PE3669_dakaanzicht_20210324 (21ink03279);
- funderingsadvies GA200507.R01.V2.0 (20ink10339);
- tekening R01-RIO; situatie riolering; met datum 03-09-2021 (21ink6259);
- memo; oplossing overloopvoorziening; met datum 03-09-2021 (21ink6258);
- programma van eisen IVO; met datum 17-03-2022 (22ber00244).

Alle met dezelfde stempeldatum als dit besluit.

Beroep

Het besluit treedt in werking de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Tegen het besluit kan tot zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep worden aangetekend. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Heeft u of andere belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt het besluit pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Leges

De legeskosten voor het behandelen van deze aanvraag om een omgevingsvergunning bedragen € 110.468,40.

Voor de activiteit bouwen zijn de leges berekend aan de hand van de ambtelijk vastgestelde bouwkosten van € 2.880.000,00.

Wabo legesberekening overzicht		
Activiteit bouwen	€	107.890,00
Activiteit handelen in strijd met RO	€	1.935,40
Activiteit handelsreclame aanbrengen	€	318,05
Activiteit aanleggen uitweg	€	324,95
Totaalbedrag leges omgevingsvergunning		€ 110.468,40

Sittard-Geleen, 23 maart 2022

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen
namens dezen,

Teammanager vergunningen en parkeren

R.J.L. van Hintum

ACTIVITEITENLIJST

De volgende activiteiten horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 23 maart 2022 aan Langen Holding B.V., Business Park Stein 194, 6181MA Elsloo voor het project 'nieuwbouw silopark bedrijventerrein Holtum Noord (Holtum Radici Silo Farm)' op de locatie Verloren van Themaatweg 9 in Born, kadastraal bekend als BOR00 H 01547 en 01548:

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

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 'Bedrijventerreinen Born: Holtum Noord I en II en Sluisweg e.o.'. Ons college maakt, op grond van artikel 2.12 van de Wabo, van de mogelijkheid gebruik voor deze activiteit niettemin vergunning te verlenen.

Welstand

Wij hebben de aanvraag op 16 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

Voorliggend plan voorziet in de plaatsing van twee batterijopstellingen van opslagsilo's. Een batterij bevat 64 silo's en de ander 128. De silo's worden opgesteld op het achterterrein en worden begrensd door omliggende bedrijfsgebouwen. De silo's zijn van blank aluminium. De voorziening in de vorm van gegroepeerde silo's heeft een industriële uitstraling die aansluit bij het industriële beeld van het bedrijventerrein. Het plan voldoet daarmee aan redelijke eisen van welstand.

Conclusie

De Bouwverordening Sittard-Geleen en het Bouwbesluit staan het verlenen van de vergunning niet in de weg. Ook het ter plaatse geldende bestemmingsplan verzet zich niet tegen het verlenen van de vergunning. 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 voorwaarde(n) te verbinden.

Voorwaarde(n)

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

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

De invulling van de hemelwaterzorgplicht voor deze vergunning dient conform de uitvoeringsnotitie 'verwerken hemelwater particulier terrein bij nieuwbouw Westelijke Mijnstreek' van november 2015 gedaan te worden. Met de realisatie van de invulling mag pas gestart worden als er een akkoord van gemeente Sittard-Geleen is afgegeven op de tekeningen.

- Het hemelwater dat op de verharde oppervlakten 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.
- De bouwkundige tekeningen/uitwerkingen en de beton-, en staalconstructies van de bergingskelder van de benodigde capaciteit zoals aangegeven in de ter zake doende rapportage bij dit besluit, inclusief geotechnisch grondonderzoek met funderingsadvies van de waterbergingskelder dient nog ter goedkeuring te worden ingediend, en er mag niet eerder met overige werkzaamheden worden gestart dan dat deze door het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente zijn goedgekeurd.
- 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). Daarbij ook een geotechnisch grondonderzoek met funderingsadvies overleggen.
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.
- Met het accepteren van de (nieuw) zienswijze gelijkwaardigheid groot brandcompartiment conform NEN6079, komt de oude gelijkwaardigheid voor de 'loods 22' te vervallen. Hiermee komt ook de verplichting van een brandmeldinstallatie met een volledige bewaking + OMS doormelding te vervallen. Op basis van de vigerende eien hoeft het bouwwerk niet voorzien te worden van een brandmeldinstallatie. De brandweer Zuid-Limburg adviseert om ten minste het kantoor gedeelte van loods 22 te voorzien van automatische detectie in de vorm van (gekoppelde) rookmelders.
- Er dient een archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden. Dit vervolgonderzoek dient bij voorkeur te bestaan uit een proefsleuvenonderzoek (met eventuele doorstart naar een opgraving).

Dit proefsleuvenonderzoek dient bij voorkeur vóórafgaand aan de vergunningsaanvraag te worden uitgevoerd. De uitkomst van het onderzoek kan namelijk leiden tot aanvullende voorwaarden in de vergunning (archeologische begeleiding, opgraving, bescherming).

Vindt dit onderzoek plaats na vergunningverlening, dan dienen de uitkomsten van dit onderzoek als zijnde voorwaarden aan deze vergunning te moeten worden beschouwd.

- Gravend onderzoek dient te worden uitgevoerd op basis van het goedgekeurde Programma van Eisen (PvE) dat onderdeel uitmaakt van dit besluit. Uit het onderzoek kan blijken dat er mogelijk vervolgonderzoek nodig is. .
- Ten minste twee weken voor de werkstart dient de aanvang van het bouwrijp maken van het perceel per e-mail gemeld te worden aan de gemeentelijk archeoloog mw. M. Aarts (marion.aarts@sittard-geleen.nl).

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 'Bedrijventerreinen Born: Holtum Noord I en II en Sluisweg e.o.'. Ter plaatse gelden de bestemmingen: bedrijventerrein en waarde-archeologie-2, milieuzone-boringsvrije zone, milieuzone-gezoneerd industrieterrein.

- Artikel 5 lid 2 sub 2 onder c Bestemming 'bedrijventerrein'
Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 20 m.

De hoogte van de silo's is:
silobatterij 01: 31,64 m (inclusief leidingen, hekwerk etc);
silobatterij 02: 31,596 m (inclusief leidingen, hekwerk etc);

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 lid 2 sub 2 onder c van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Born: Holtum Noord I en II en Sluisweg e.o.'.

Motivering

Wij hebben onderzocht of in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan dit plan kan worden meegewerkt. 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 milieu of kan deze doen ontstaan. Het initiatief is gesitueerd op een industrieterrein, onevenredige gevolgen voor het milieu worden niet verwacht.
- Het plan doet geen afbreuk aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.
- Het plan voldoet aan de betreffende parkeernorm. De plaatsing van de silo's hebben geen gevolgen voor het parkeren ter plaatse.

Ruimtelijke onderbouwing

Voor een nadere motivering verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke Onderbouwing: NL.IMRO.1883.PBSiloparkHoltum 'Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. de realisatie van een silopark voor de op- en overslag van niet-gevaarlijke kunststoffen, versie ON01, d.d. 07-05-2021.

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 categorie k van deze lijst vermeld, te weten "het bouwen van bedrijfsgebouwen op een bestaand bedrijventerrein".

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.

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(n) te verbinden.

Voorwaarden

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

- 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.

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.