

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

dossiernummer: Om15.0245

BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SITTARD-GELEEN

Aanvraag

Op 28 mei 2015 ontvingen wij van MC DONALD'S NEDERLAND B.V., Paasheuvelweg 14, 1105 BH Amsterdam zuidoost een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'Plaatsen van een aanduidingsmast' op de locatie langs rijksweg A76 nabij afrit Geleen en langs Rijksweg Zuid in Geleen. De kadastrale gegevens van deze locatie zijn: GLN00 H 00711. Onze beslissing op deze aanvraag luidt als volgt.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het project 'Plaatsen van een aanduidingsmast' voor de volgende activiteiten:

- 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.

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 18 juni 2015 uitgenodigd om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens op 30 oktober 2015 en op 17

december 2015 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort. Daarnaast hebben wij de beslistermijn met zes weken verlengd.

Zienswijzen en adviezen

Op 20 januari 2016 hebben wij op www.officielebekendmakingen.nl bekend gemaakt dat wij van plan zijn om voor dit project de vergunning te verlenen. Vanaf 21 januari 2016 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:

- aanvraagformulier omgevingsvergunning d.d. 28-05-2015
- aangevuld aanvraagformulier omgevingsvergunning d.d. 30-10-2015
- tekening 024 744 001 A-01, McDonald's / Highway Sign M4050, d.d. 07-02-2013
- foto 5 plaatsing mast langs A76 gezien vanuit noordwestelijke richting, projectnr. 102212/RS, rev. d.d. 26-03-2014
- foto 6 plaatsing mast langs A76 gezien vanuit zuidoostelijke richting, projectnr. 102212/RS, rev. d.d. 26-03-2014
- kadastrale situatie, schaal 1:500, d.d. 27-10-2015
- tekening F, aanzichten mast met logo, projectnr. 102212/rs, revisie nr. 1, rev. d.d. 26-10-2015
- rapportage geotechnisch veldwerk, documentnaam 6015-0002-010_21.KR01.doc, d.d. 26-03-2015
- constructieberekening fundatie Mast CVR 40,0 Geleen, opdracht nr. 13849-01, document Ber-01, d.d. 20-04-2015
- tekening constructieschema fundering, Buismast CVR 40,0 m McDonald's te Geleen, werknr. 13849-01, blad Bt-C01, d.d. 20-04-2015
- berekening buismast CVR 40,0 te Geleen, ordernr. 350743, d.d. 09-04-2015
- planschadeverhaalsovereenkomst, d.d. 22-06-2015
- ruimtelijke onderbouwing t.b.v. omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, aanduidingsmast McDonald's langs rijksweg A76, Geleen, d.d. 17-12-2015
- brief Rijkswaterstaat verzoek verschuiving mast McDonald's Geleen, d.d. 18-12-2014

Sittard-Geleen, 15 januari 2016

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen
namens dezen,

Teammanager vergunningen

J.A.M. Simons

ACTIVITEITENLIJST

De volgende activiteiten horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning die wij verlenen aan MC DONALD'S NEDERLAND B.V., Paasheuvelweg 14, 1105 BH Amsterdam zuidoost voor het project 'Plaatsen van een aanduidingsmast' op de locatie langs rijksweg A76 nabij afrit Geleen en langs Rijksweg Zuid in Geleen, kadastraal bekend als GLN00 H 00711:

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'. 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 23 juni 2015 en op 24 november 2015 ter beoordeling voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Het advies van deze commissie luidt als volgt.

Advies 23 juni 2015

Het plan is akkoord.

Verslag

Beoordeeld is de tekening met datum 22 mei 2015.

- Korte beschrijving plan:

Aan de orde is een plan voor het plaatsen van een aanduidingsmast. Voor een soortgelijk plan is reeds een omgevingsvergunning verleend. Het huidige plan voorziet in een gewijzigde plaatsing van de mast. Voor het overige blijft het plan ongewijzigd.

- Motivering/conclusie:

De mast is gepositioneerd langs de rijksweg A76. Het omgevingsbeeld van de A76 in die omgeving wordt gekenmerkt door zakelijke en functionele grootschalige bedrijfsgebouwen en –objecten. In dat beeld vormt de mast geen dissonant en voldoet de mast aan redelijke eisen van welstand.

Advies 24 november 2015

Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Motivering

Beoordeeld is de tekening met datum 26 oktober 2015.

Aan de orde is een plan voor het plaatsen van een aanduidingsmast. Een soortgelijk plan is reeds meerdere malen in de commissie behandeld, de laatste keer in de vergadering van 23 juni 2015. Het plan is toen akkoord bevonden. Het huidige plan voorziet in een gewijzigde plaatsing van de mast. Voor het overige blijft het plan ongewijzigd.

De mast is gepositioneerd langs de rijksweg A76 in Geleen, nabij de afrit. Het omgevingsbeeld van de A76 in die omgeving wordt gekenmerkt door zakelijke en functionele grootschalige bedrijfsgebouwen en –objecten. In dat beeld vormt de mast geen dissonant en voldoet de mast 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 aan redelijke eisen van welstand. Wij baseren ons op bovengenoemd advies van de ARK van 24 november 2015.

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:

- a. Met het vervaardigen van de beton-, staal-, hout- en/of metselwerkconstructies mag niet worden begonnen voordat de bijbehorende statische berekeningen en tekeningen inclusief het geotechnisch veldwerk door het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente zijn goedgekeurd.
- b. Bij de uitvoering rekening houden met datgene wat onder de voorwaarden bij activiteit 2 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' van dit besluit is aangegeven.
- c. Met de start van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat het bouw- en woningtoezicht de op de tekeningen aangegeven peilhoogte (Peil = 0 = 69,50 m + N.A.P.) in het werk heeft goedgekeurd.

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'.

- Artikel 11.1 Sport- en speelvoorzieningen: doeleinden
Het op te richten bouwwerk, geen gebouw zijnde, staat niet ten dienste van de omschreven doeleinden voor sport- en speelvoorzieningen.
- Artikel 11.2 Sport- en speelvoorzieningen: bouwen
Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 11.1.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van o.a. het volgende: De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3 m bedragen.
- Artikel 21.2.1 Bebouwingsvrije zone rijksweg: doeleinden
De op de plankaart voor "bebouwingsvrije zone rijksweg" aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de veiligheid en een goede doorstroming van het verkeer. In afwijking van de bepalingen bij de bestemmingen (hoofdstuk 2) is bouwen binnen "zone 1" uitsluitend toegestaan ten dienste van verkeersdoeleinden met inachtneming van de bepaling dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 10 m bedraagt, met dien verstande dat bouwwerken voor verlichting maximaal 15 m mag bedragen. De aanduidingsmast gaat in de hoogte hier ruim overheen (hoogte is 44,5 m)

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 11 en 21 van het bestemmingsplan 'Geleen-Zuid'.

Motivering

Het plan voor het plaatsen van de aanduidingsmast op de locatie langs de Rijksweg Zuid en de afrit van de rijksweg A76 te Geleen, voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Door Van Riezen & Partners is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld d.d. 17 december 2015, waarnaar wij voor een nadere motivering verwijzen. Daarnaast hebben wij hieronder onze motivering nader toegelicht.

Bestemmingsplan

Op de locatie waar de mast is voorzien geldt de enkelbestemming 'Sport en speelvoorzieningen'. Op deze locatie is het mogelijk om masten t.b.v. de telecommunicatie op te richten met een maximale hoogte van 20 m. De McDonald's mast past niet binnen de bestemmingsplanregels met betrekking tot de vermelde doeleinden en bouwwerkhoogte.

Ook staat de mast op de op de plankaart aangegeven gronden "bebouwingsvrije zone rijksweg" in "zone 1". Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de veiligheid en een goede doorstroming van het verkeer. Hier mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m hoog worden opgericht, met dien verstande dat bouwwerken voor verlichting maximaal 15 m hoog mogen worden.

Beleid

Externe Veiligheid

Vanuit Externe Veiligheid dient in het plan rekening te worden gehouden met het Besluit Externe Veiligheid (Bevb). In artikel 11, lid 3 van dit besluit staat dat bij vaststelling van het bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met de invloed van risicoverhogende objecten in de directe omgeving van buisleidingen. Zo kan bijvoorbeeld een windturbine een risicoverhogend effect hebben, omdat een omvallende windturbine een buisleiding kan beschadigen. In het verlengde hiervan zou een aanduidingsmast ook als een risicoverhogend object kunnen worden gezien. In de omgeving ligt een ondergrondse gasleiding ten opzichte van de opgegeven planlocatie op 45 meter (gelijk aan de hoogte van de mast) en vormt daarmee een mogelijk risico.

Notitie grote reclamemasten

In het locatieonderzoek grootschalige reclamemasten van augustus 2013 heeft de gemeente onderzoek gedaan naar geschikte locaties voor grootschalige masten. De locatie waar de McDonald's mast is aangevraagd is opgenomen in het locatieonderzoek en aangegeven als locatie 9b.

Reclamebeleid

Hoofdstuk 2.3 van het reclamebeleid uit 2013 schrijft het volgende voor:

2.3 Objectgerichte criteria: reclames aan lichtmasten

Het beeld van de stad wordt voor een belangrijk deel bepaald door de toegangswegen en de hoofdwegenstructuur van de stad. Straatmeubilair waaronder lichtmasten bepalen mede dat beeld.

Op doorgangswegen en invalswegen zijn de meeste lichtmastreclames te vinden. Voor het beoordelen van lichtmastreclame gelden de volgende criteria:

a. Alleen lichtmastreclames langs doorgangswegen en invalswegen die dit karakter kunnen verdragen en in de industriegebieden. Wegen met hoge landschappelijke waarde zijn hiervan uitgesloten.

b. Géén lichtmastreclames:

1. binnen de beschermde stads- en dorpsgezichten;
2. in woonwijken;
3. op rotondes;
4. binnen 20 m van kruisingen, stoplichten of splitsingen;
5. op de singel rondom de binnenstad van Sittard;
6. in de binnenstad van Sittard;
7. op de Rijksweg vanaf de Jos Klijnenlaan in Geleen tot aan de Dr. Philipsstraat in Sittard;
8. op lichtmasten met een bijzondere vormgeving, zoals die aanwezig zijn in het centrum van Geleen;
9. daar waar de afstand tussen de lichtmast en de gevel kleiner is dan 5 m.

c. Tussen lichtmastreclames moet altijd één mast vrij blijven van reclame.

d. Lichtmastreclame dient zoveel mogelijk naar de straatkant te hangen.

e. Bij een serie van dezelfde reclames dient tussen elke lichtbak ten minste een tussenruimte te zijn van 3 lichtmasten.

Het plan voor de aanduidingsmast voldoet aan het criterium onder a.

Stedenbouwkundige afweging

Om de mast zichtbaar te laten zijn vanaf de rijksweg A76 is gekozen voor een hoogte van meer dan 40 meter (inclusie signletter). De bomen ontnemen het zicht van de mast als deze lager zou zijn. De verplaatsing van de mast t.o.v. de eerder vergunde locatie is wenselijk, omdat de mast vanaf de rijksweg A76 toch niet duidelijk genoeg zichtbaar zou zijn. De verplaatsing naar de locatie meer richting de Rijksweg Zuid zorgt er voor dat de mast nu vanaf de Rijksweg Zuid ook in het straatbeeld zichtbaar is.

De mast wordt gepositioneerd in de stedelijke beplanting langs de Rijksweg Zuid nabij de sportvelden.

Door de schaal van de omgeving langs de rijksweg A76 zou, voor de mast op de eerder vergunde locatie, de ruimtelijke impact beperkt zijn. Vanuit de schaal en maat van de Rijksweg Zuid is de ruimtelijke impact van de mast op de nieuwe locatie aanzienlijk groter.

De plaatsing van de mast in de stedelijke beplanting mag niet resulteren in een onderbreking van de groene structuur aan bomen en struiken. Groen dat wordt verwijderd bij de plaatsing van de mast moet worden hersteld (herplant), zodat de groenstructuur behouden blijft. Bomen mogen niet worden gekapt. Ten noord-westen en ten zuid-westen van de geplande fundatiepoer staan bomen op zeer korte afstand. Tevens ligt het maaiveld direct ten noord-westen en ten zuid-westen van de fundatiepoer aanzienlijk hoger dan ter plaatse van de geplande fundatiepoer. Om aantasting van het wortelstelsel van de nabije bomen te voorkomen, om het maaiveld rondom de fundatiepoer op één niveau te laten aansluiten, zoals op de tekeningen is aangegeven en om voldoende groene ruimte naar de Rijksweg Zuid toe instant te laten en daarmee de impact op deze weg te verkleinen, dient de fundatiepoer met mast in oostelijke richting verschoven te worden (circa 1,5 á 2 m), zodat deze op voldoende afstand komt van de buiten het hekwerk hoger gelegen gronden en van het wortelstelsel van de nabije bomen. In het werk dient bekeken te worden over welke afstand deze verschuiving minimaal noodzakelijk is.

Afstemming met leiding- en wegbeheerder

De afweging om bouwen nabij de rijksweg A76 en nabij de hoofdgastransportleiding toe te staan is in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Daartoe hebben wij advies ingewonnen van respectievelijk de wegbeheerder, zijnde Rijkswaterstaat Zuid-Nederland en de beheerder van de ondergrondse leiding, zijnde de N.V. Nederlandse Gasunie. Zij hebben beiden (op respectievelijk 7 december 2015 en 11 december 2015) aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het realiseren van de aanduidingsmast. Daarbij stellen zij enkele voorwaarden die onder 'voorwaarden' bij deze activiteit zijn vermeld.

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 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.

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 e van deze lijst vermeld, te weten 'het bouwen van zend- of reclamemasten, voorzover deze niet vergunningvrij zijn'.

Conclusie

Wij vinden het ingediende project passend in een goede ruimtelijke ordening, als daarbij de continuïteit van de stedelijke beplanting langs de Rijksweg Zuid behouden blijft.

De wegbeheerder heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het oprichten van de aanduidingsmast. Vanuit het bestemmingsplan is met betrekking tot de nabij gelegen buisleiding het plan conform. De leidingbeheerder van deze buisleiding heeft daarnaast aangegeven geen bezwaar te hebben tegen uitvoering van de mast. De door weg- en leidingbeheerder daarbij gestelde voorwaarden zijn in dit besluit opgenomen.

Nu wij het ingediende plan passend vinden in een goede ruimtelijke ordening, kan de gevraagde vergunning voor de activiteit 'gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' verleend worden.

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 voorwaarden:

1. Op de verwijsmast wordt geen andere reclame aangebracht anders dan op de bij deze vergunning behorende gewaarmerkte bescheiden is aangegeven.
2. De verlichting van de signletter op de mast mag niet verblindend zijn.
3. De groenstructuur van de stedelijke beplanting langs de Rijksweg Zuid mag niet worden doorbroken. Groen dat wordt verwijderd bij de plaatsing van de mast moet worden hersteld (herplant).
4. In het werk dient bepaald te worden over welke afstand in oostelijke richting de mast met fundatiepoer verschoven dient te worden ten opzichte van de aangegeven situering. Deze verplaatsing is met redenen omschreven onder het kopje 'stedenbouwkundige afweging' onder activiteit 2 in dit besluit.
5. Alvorens met de bouwwerkzaamheden gestart wordt dient een klic-melding gedaan te worden, mede in verband met de nabijheid van de ter plaatse aanwezige leidingen.
6. Na het onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning, dient de eerder op 25 februari 2015 verleende omgevingsvergunning (OM14.0114) te worden ingetrokken.