

ONTWERPBESLUIT OP AANVRAAG OM OMGEVINGSVERGUNNING

Op 30 juni 2023 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Naam aanvrager:	Gemeente Sittard-Geleen
Adres aanvrager:	Walramstraat 9, 6131BK Sittard
Ontvangen op:	30 juni 2023
Locatie activiteit(en):	Parijsboulevard 10, 6135 LD, Sittard (STD00 M 836)
Betreft:	bouwen van een clubhome Tom Dumoulin Bike Park
Zaaknummer:	Z/23/434164 / 2023-027788

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Sittard, 13 september 2023

Burgemeester en Wethouders van Sittard-Geleen
namens dezen,
Coördinator omgevingsvergunning

Mevrouw [REDACTED]

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

B Aanvraagdocument publiceerbaar

B BP_Kragten_RO_SIT180_RO_DEF_20230526

B Rapport beschouwing omgevingsveiligheid; 6684_100-Sittard-Geleen_EV_TDBP_v1_1

B Tekeningen situatie; gevels plattegronden; details (24650000BP00R04_Totaal.pdf)

B BP_bouwbesluittoets_TimaX_22-12-2022

B BP_Risico_analyse_V-G_ontwerpfase

B BP_Kleurkaart_gevel_en_kozijnen_2023

B BP_Beng_berekening_TimaX_22-12-2022_pdf,

B BP_bouwplaatsinrichting_clubhome_Bike_Park_juni_2023

B BP_PvE_archeologie_def_A-23.0112_PvE_Sittard_v2_def_getekend

B Gezien 1 BP_tek_constr_5382_401-1_20230707

B Gezien 1 BP_Werf_Nass_berekening_constr_5382_M0001_2023-07-07

B Gezien 1 BP_Geonius_funderings_berekening

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

Dit ontwerpbesluit ter gedurende 6 weken 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 vergunning zijn de volgende voorschriften verbonden.

Constructie

- Tenminste drie weken voor het aanbrengen van de beton-, staal-, hout- en/of metselwerkconstructies 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.

Archeologie

- De aanvang van de werkzaamheden dient twee weken voor de werkstart aan de gemeentelijk archeoloog te worden gemeld per e-mail ([REDACTED]@sittard-geleen.nl)

- De archeologische (graaf)werkzaamheden moeten worden uitgevoerd op basis van het door de gemeente goedgekeurde PVE: BAAC PVE A.23.0112, Sittard, Bike Park, versie 2 van 9 mei 2023

- De archeologische (graaf)werkzaamheden omvatten de voorbereiding en uitvoering van het veldwerk (inclusief mogelijke vervolgonderzoeken) en de uitwerking van het onderzoek tot en met de door de gemeente goedgekeurde rapportage én deponering van vondsten en documentatie conform de vigerende versie van de KNA.

Externe veiligheid

1. De in de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing opgenomen maatregelen (tabel blz. 25) en ev-rapport dienen te worden uitgevoerd.

Incident type	Gifwolk	Explosie	Brand
Vluchten of schuilen?	Schuilen	Vluchten De gemeente Sittard-Geleen hanteert als primair handelingsperspectief het vluchten naar het clubgebouw als schuillocatie. De BHV-organisatie kan vervolgens besluiten welke vervolgacties het beste zijn.	Vluchten De gemeente Sittard-Geleen hanteert als primair handelingsperspectief het vluchten naar het clubgebouw. De BHV-organisatie kan vervolgens besluiten welke vervolgacties het beste zijn.
Omgevingsmaatregelen	- Door de verdiepte ligging blijven zware giftige gassen enige tijd hangen in de verdiepte ligging; - Vloeistofbuffering in het ballast en zandlichaam van het spoor; - Waterscherm.	De omgeving biedt beperkt bescherming tegen de drukgolf die vrijkomt bij een explosie op het spoor door de verdiepte ligging hiervan en de aanwezigheid van een heuvel op het terrein.	- Een plasbrand zal het Tom Dumoulin Bike Park niet bereiken vanwege de verdiepte ligging van het spoor. Vloeistofbuffering in het ballast en zandlichaam van het spoor. - Er zijn voldoende hydranten in de omgeving om te koelen en de kans op secundaire branden te verminderen.
Bouwkundige maatregelen	- Realiseren van een goede luchtdichte, thermische isolatie van het clubgebouw; - Mechanische ventilatie van het clubgebouw centraal) afschakelbaar maken, middels een duidelijk herkenbare knop.	- Zorg voor interne vluchtroutes naar de risicoluwe zijde; - Het gebruik van scherfvrij glas (als bedoeld in NEN-EN 13541).	Zorg voor interne vluchtroutes naar de risicoluwe zijde en voor een schuilplaats tegen het scenario gifwolk en fakkelbrand.
Organisatorische Maatregelen	- De bedrijfshulpverleners laten oefenen op dit scenario; - Door een 'ramen en deuren'-beleid kunnen bedrijfshulpverleners de kans op ongecontroleerde instroming verder verminderen; - Installeren van intercom en speakers op het terrein voor risicocommunicatie; - Vluchtroutes faciliteren (bebording, instructie, poorten een uitweg laten bieden, windvanen).	- De bedrijfshulpverleners laten oefenen op dit scenario; - Installeren van intercom en speakers op het terrein voor risicocommunicatie; - Vluchtroutes faciliteren (bebording, instructie, poorten een uitweg laten bieden).	- De bedrijfshulpverleners laten oefenen op dit scenario; - Installeren van intercom en speakers op het terrein voor risicocommunicatie; - Vluchtroutes faciliteren (bebording, instructie, poorten een uitweg laten bieden, windvanen).

2. Er dient een geluidsinstallatie aanwezig te zijn om aanwezigen bij calamiteiten op het gehele terrein adequaat te kunnen informeren.
3. Tijdens het gebruik van het terrein ten behoeve van outdoor sportactiviteiten dient te allen tijde een terreinbeheerder aanwezig te zijn, die de geluidsinstallatie kan bedienen en op de hoogte is van hoe te handelen bij calamiteiten.
4. Er dient een evacuatieplan aanwezig te zijn.
5. Er dienen bedrijfshulpverleners aanwezig te zijn.
6. De multifunctionele accommodatie dient tijdens het gebruik van het terrein geopend te zijn als vluchtmogelijkheid in geval van calamiteiten.
7. Gebruik van scherfvrijglas (NEN13541) of vergelijkbaar
8. Maatregelen voor afsluitbaarheid van ventilatie (één goed zichtbare knop waarmee de mechanische ventilatie kan worden uitgeschakeld)
9. BHV'ers oefenen op de verschillende scenario's: fakkelbrand, toxisch en explosie.
10. Vluchtroutes worden voorzien van bebording
11. Poorten worden geopend ingeval van fakkelbrand of explosie(gevaar)

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.

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Veilige Wieleromgeving Sportzone Limburg'. Volgens de verbeelding gelden op de locatie van het bouwplan de enkelbestemming 'Gemengd' en de dubbelbestemming 'waarde – archeologie 4 en 6'. Het gebied is aangeduid met 'veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen 2'.

Het bouwplan heeft betrekking op bouwwerkzaamheden die in strijd zijn met de regels. De aanvraag voor de activiteit bouwen is, automatisch bij wet aangemerkt als een verzoek tot het opheffen van deze strijdigheden door af te wijken van het bestemmingsplan 'Veilige Wieleromgeving Sportzone Limburg'. 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 strijdigheden op te heffen met een afwijking van het bestemmingsplan 'Veilige Wieleromgeving Sportzone Limburg'. De overwegingen zijn opgenomen in onderdeel 7B. van dit besluit.

Redelijke eisen van welstand

Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2021. De Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK) heeft op 6 juli 2023 het volgende advies uitgebracht:

Het onderhavige plan is conform de op 19 juni 2023 gestelde voorwaarde aangepast. Het plan voldoet derhalve aan redelijke eisen van welstand.

Dit advies is overgenomen.

Eerdere adviezen:

2023-010524

Beoordeling en advies 19.6.2023 : Akkoord, onder voorwaarde

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 de wijzigingen ten opzichte van het op 14 februari 2023 goedgekeurde plan voor het bouwen van een clubhuis naast het Tom Dumoulin Bike Park onder voorwaarde voldoet aan redelijke eisen van welstand.

De voorwaarde heeft betrekking op de kleurstelling van de gevelbekleding, de kozijnen en de draaiende delen.

De commissie stelt de voorwaarde dat de gevelbekleding, de kozijnen en de draaiende delen uitgevoerd worden in een antracietgrijze kleur (RAL7016).

Het plan is uitvoerig met de heer ██████ besproken. Hierbij zijn de volgende suggesties gedaan. Ter hoogte van het kalf van de grote gevelpuien een 'schaduwvoeg' in de gevelafwerking (alzijdig) aan te brengen en de bovenste zone af te werken met een afwijkende maat golfplaat. Zo krijgt het gebouw meer een menselijke schaal en oogt het minder industrieel.

2023-010524

Beoordeling en advies 14-02-2023: Akkoord

Voorliggend ontwerp 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 bouwen van een clubhuis naast het Tom Dumoulin Bike Park voldoet aan redelijke eisen van welstand.

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

De Bouwverordening is aanvullend van toepassing op dit bouwplan.

Ons college maakt gebruik van de bevoegdheid van hierna genoemd voorschrift af te wijken.

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.

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 het bestemmingsplan 'Veilige Wieleromgeving Sportzone Limburg'. Volgens de verbeelding geldt op de locatie van het bouwplan de enkelbestemming 'Gemengd' en de dubbelbestemming 'waarde – archeologie 4 en 6'. Het gebied is aangeduid met 'veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen 2'.

Strijdigheid/Strijdigheden

Het bouwen van een clubgebouw op de locatie in deze aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt het bouwen van een clubgebouw wel mogelijk maar dan op minimaal 200 meter van de spoorlijn Sittard-Maastricht. De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een clubgebouw binnen die zone.

Strijdigheid/Strijdigheden

Artikel 3.1 a.1 gemengd

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het uitoefenen van sportactiviteiten, met inbegrip van:

1. een multifunctionele sportaccommodatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - multifunctionele sportaccommodatie';

*Ter plaatse van de situering van het clubgebouw, is deze specifieke aanduiding niet aangegeven.

Artikel 3.2.1.a gemengd

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van sportactiviteiten als bedoeld in 3.1 sub a, gelden de volgende regels:

a. Gebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat hoofdgebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouwen' zijn toegestaan;

*Ter plaatse van de situering van het clubgebouw, is deze specifieke aanduiding niet aangegeven.

Artikel 5.2 waarde archeologie 4

a. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

b. Op de in 5.1 genoemde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
2. een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 500 m²;
3. een bouwwerk met een groter oppervlak dan onder 2 genoemd, dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

*Er wordt een gebouw gerealiseerd van ruim 600 m² met graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm onder maaiveld.

Uitgebreide buitenplanse afwijking

Het bestemmingsplan 'Veilige Wieleromgeving Sportzone Limburg' voorziet niet in een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om bovengenoemde strijdigheden 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 afwijkingsmogelijkheid

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 en de daarbij behorende onderzoeken blijkt. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door Kragten op 26 mei 2023 met kenmerk 20230526-SIT180-RUI-1.0.

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 I van deze lijst vermeld, te weten 'het bouwen, ondersteunend dan wel additioneel, ten behoeve van sport of recreatie mits qua aard en omvang passend in de omgeving'. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is daarom niet noodzakelijk.

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.

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