

Ontwerpbesluit
van Gedeputeerde Staten van Limburg

Omgevingsvergunning fase 1

**Voor de activiteit 'gebruik in strijd met regels
ruimtelijke ordening'**

Nieuwbouw Bright Houses

Brightlands Chemelot Campus te Sittard-Geleen

Zaaknummer: 2017-202593

Kenmerk: 2017/71416 d.d. 12 oktober 2017

Verzonden: 16 OKT. 2017

INHOUDSOPGAVE

1	Besluit	3
2	Procedure	6
2.1	De aanvraag	6
2.2	Projectbeschrijving gefaseerde aanvraag	6
2.3	Huidige vergunnings situatie	7
2.4	Bevoegd gezag	8
2.5	Volledigheid van de aanvraag en opschorting procedure	8
2.6	Procedure	8
2.7	Ter stond in werking verklaring van de vergunning	9
2.8	Adviezen en verklaring van geen bedenkingen	10
3	Gebruik in strijd met regels ruimtelijke ordening	14
4	Zienswijzen	15
5	Voorschriften ruimtelijke ordening	16

1 Besluit

Onderwerp

Gedeputeerde Staten van Limburg hebben op 4 mei 2017 een aanvraag omgevingsvergunning, eerste fase, ontvangen van Chemelot Site Permit B.V., Chemelot Campus B.V. en Chemelot Campus C.V. De aanvraag betreft 'Nieuwbouw Bright Houses' (eerste fase) van de deelinrichting Brightlands Chemelot Campus gelegen aan Koestraat 1, 6167 RA Geleen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2017-202593.

Ontwerpbesluit

Gedeputeerde Staten van Limburg besluiten, gelet op de overwegingen die zijn opgenomen in deze vergunning en gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

1. aan Chemelot Site Permit B.V., Chemelot Campus B.V. en Chemelot Campus C.V. de omgevingsvergunning eerste fase (verder te noemen: vergunning) te verlenen. Deze vergunning wordt verleend voor de inrichting gelegen aan Koestraat 1, 6167 RA Geleen;
2. dat de vergunning verleend wordt voor de volgende activiteit en werkzaamheden:
 - het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein DSM Geleen, inclusief herziening', zijnde het bouwen van kantoren en laboratoria groter dan 1000 m², tevens te gebruiken voor een onderwijsfunctie, binnen de bestemming 'Bedrijventerrein II' en de specifieke aanduiding 'kantoor en laboratoria' en op een afstand tot de doorgaande weg Chemelot van minder dan 10 meter;
3. dat aan deze vergunning de in hoofdstuk 5 vermelde voorschriften verbonden zijn;
4. dat de vergunning voor onbepaalde tijd wordt verleend;
5. op grond van artikel 6.2 van de Wabo te verklaren dat de vergunning ter stond in werking treedt;
6. dat de volgende gewaarmerkte delen van de aanvraag alsmede de aanvullingen onderdeel uit maken van deze vergunning, tenzij daarvan op basis van de aan dit besluit verbonden voorschriften mag of moet worden afgeweken.
 - aanvraagformulier Nieuwbouw Bright Houses, fase 1 - handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, kenmerk: 2951077, d.d. 4 mei 2017;
 - machtiging aanvraag omgevingsvergunning nieuwbouw Bright Houses, kenmerk: BCC SHE 17-009, d.d. 1 mei 2017;
 - Arcadis - Bright Houses Brightlands Chemelot Campus, kenmerk: ruimtelijke onderbouwing, d.d. 4 mei 2017;
 - Brightlands Chemelot Campus - aanvraag veranderingsvergunning t.b.v. nieuwbouw Bright Houses op BCC, kenmerk: CSP-17-0406, versie 1.0, d.d. 1 mei 2017;
 - Chemelot Site Permit B.V. - aanvraag voor een omgevingsvergunning ingevolge de Wabo, kenmerk: CSP-17-0406 (7028), d.d. 1 mei 2017;
 - Addendum Bright Houses Chemelot Campus - geluid en hoofdwegennet, kenmerk: C05022.217019, d.d. 24 juli 2017;
 - Addendum Bright houses Chemelot Campus - externe veiligheid, kenmerk: C05022.217019, d.d. 28 juli 2017;
 - Memo toelichting onderwijs, kenmerk: 001652.119.01/20170817/PM, d.d. 17 augustus 2017;

- Aanvraag onverwijld inwerkingtreding omgevingsvergunning fase 1 en fase 2, kenmerk: 001652.119.01/20171003/PM/ISO:EV, d.d. 4 oktober 2017;
- Ontwerpverklaring van geen bedenkingen bestuurscommissie Ruimte en Omgeving Sittard-Geleen, kenmerk: Registratienummer 2011414, d.d. 7 september 2017.

Gedeputeerde Staten van Limburg,
namens dezen,



Afdelingshoofd Vergunningen a.i.
RUD Zuid-Limburg

A handwritten signature in black ink, written over the redacted area and extending to the right.

Afschriften

Dit besluit is verzonden aan het gemachtigde bedrijf: Brink Groep B.V, Science Park Eindhoven 5033, 5692 EB Son en Breugel. Een afschrift van dit besluit is verzonden aan:

- aanvrager van de vergunning, zijnde Chemelot Site Permit B.V. , Chemelot Campus B.V. en Chemelot Campus Vastgoed C.V.;
- de gemeenteraad van Sittard-Geleen, Postbus 18, 6130 AA Sittard;
- het college van burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen, Postbus 18, 6130 AA Sittard;
- de minister van Infrastructuur en Milieu (directoraat-generaal Milieu), Postbus 20951, 2500 EZ Den Haag;
- de Inspectie SZW, directie MHC, team MHC-Zuid, Postbus 90801, 2509 LV Den Haag;
- de Inspectie Leefomgeving en Transport, Postbus 16191, 2500 BD Den Haag
- de burgemeester van Sittard-Geleen, Postbus 18, 6130 AA Sittard;
- het bestuur van de Veiligheidsregio Zuid-Limburg, Postbus 35, 6269 ZG Margraten;
- Waterschap Limburg, Postbus 185, 6130 AD Sittard.

Rechtsbescherming

Gereserveerd.

2 Procedure

2.1 De aanvraag

Op 4 mei 2017 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning eerste fase ontvangen van Chemelot Site Permit B.V., Chemelot Campus B.V. en Chemelot Campus C.V. voor de realisatie van de 'Bright Houses' gelegen aan Koestraat 1, 6167 RA Geleen. De aanvraag is aangevuld op 25 en 31 juli 2017, 23 augustus 2017 en op 6 oktober 2017.

Het aanvraag, alsmede de aanvullingen zijn ingediend door Brink Groep B.V, als gemachtigde, Science Park Eindhoven 5033, 5692 EB Son en Breugel. De gemachtigde is vermeld op het aanvraagformulier en er is tevens een machtiging bij de aanvraag gevoegd.

De aanvraag betreft de realisatie van de 'Bright Houses' waarin kantoor, laboratorium, onderwijs- en bijeenkomstfuncties zullen worden ondergebracht. Het betreft twee vrijwel identieke gebouwen verbonden met een fietsenstalling en opslagruimte voor gasflessen (bombenissen).

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteit:

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo).

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat wij op 5 juli 2017 een aanvraag gefaseerde omgevingsvergunning voor de tweede fase als bedoeld in artikel 2.5 van de Wabo hebben ontvangen. Het betreft een verzoek van Chemelot Site Permit B.V., Chemelot Campus B.V. en Chemelot Campus C.V. De inhoud van de aanvragen stemt overeen. Alleen de aangevraagde activiteit op grond van de Wabo verschillen.

2.2 Projectbeschrijving gefaseerde aanvraag

De aanvrager heeft ervoor gekozen om gebruik te maken van de faseringsregeling van de Wabo. Op 12 oktober 2017 hebben wij op verzoek van een tweede fase ontwerpbeschikking verleend. Deze had betrekking op de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo);
- het oprichten, veranderen of veranderen van de werking en het in werking hebben van een (deel)inrichting (artikel 2.1, eerste lid, onder e, van de Wabo).

De onderhavige aangevraagde eerste fase beschikking betreft de volgende activiteit:

- Een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, voor zover er strijd is met het bestemmingsplan of een beheersverordening en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 (een omgevingsafwijkingbesluit).

2.3 Huidige vergunningsituatie

Op 14 juni 2005, kenmerk 2005/05 hebben wij aan Chemelot Site Permit B.V. een vergunning ingevolge de Wet Milieubeheer (Wm) verleend voor een inrichting voor de hele site Chemelot. Tevens zijn de voorschriften van hoofdstuk 1 van deze site vergunning gewijzigd met de volgende besluiten:

- 2006/318 d.d. 04.06.2006 Wijziging voorschriften H.1;
- 2007/24384 d.d. 27.09.2007 Wijziging voorschriften H.1;
- 2008/46302 d.d. 04.06.2009 Wijziging voorschriften H.1;
- 2011/0486 d.d. 28.07.2011 hoofdstuk 1 van de vergunning geactualiseerd;
- 2012/0327 d.d. 07.06.2012 aanpassing inrichtingsgrens aan de Prins Mauritslaan in de gemeente Beek;
- 2012/0360 d.d. 23.08.2012 meldingsregime van ongewone voorvallen aangepast;
- 2013/0310 d.d. 06.06.2014 wijziging i.v.m. Activiteitenbesluit.

Op 28 juni 2007 is aan DSM Research B.V. (inmiddels Chemelot Campus B.V.) een deelrevisievergunning (07/5852) verleend. Deze vergunning is onherroepelijk sinds 17 augustus 2007. Verder zijn de volgende veranderingsvergunningen verleend voor deze deelinrichting:

- 2009/329 d.d. 19 maart 2009 veranderingsvergunning Stericenter;
- 2010/1900 d.d. 10 juni 2010 veranderingsvergunning gebouw G01-043;
- 2011/0347 d.d. 28 juni 2011 milieuneutrale veranderingsvergunning m.b.t. infiltratie van Hemelwater;
- 2011/0835 d.d. 8 maart 2012 Lanxess gebouw fase 1;
- 2012/0245 d.d. 18 oktober 2012 Ahead gebouw;
- 2014/0072 d.d. 22 september 2014 Center Court fase 1;
- 2014/1364 d.d. 7 mei 2015 Technoforce/DAS;
- 2014/1354 d.d. 22 juni 2015 Renovatie gebouw 130, nieuwbouw gebouw 135;
- 2014/1044 d.d. 27 augustus 2015 Restgassencompressor;
- 2015/1200 d.d. 21 juli 2016 Polypropeen gasfase pilotplant;
- 2015/1682 d.d. 4 februari 2016 Verandering geluid;
- 2016/0077 d.d. 28 april 2016 DAS pilotplant;
- 2016/600031 d.d. 28 juli 2016 Uitbreiding centrale grondstoffenzuivering (CGZ);
- 2016/600692 d.d. 18 augustus 2016 Plaatsen tijdelijk cleanrooms;
- 2017/202413 d.d. 7 augustus 2017 Nieuwbouw plot 42;
- 2017/202710 d.d. 21 september 2017 Opslag organische peroxiden.

Overig:

- 2008/44922 d.d. 27 november 2008 melding art 8.19 Wm;
- 2014/0331 d.d. 26 mei 2014 gelijkwaardige maatregel Activiteitenbesluit uitblaas parkeergarage.

De deelinrichting Brightlands Chemelot Campus vormt het gewijzigde hoofdstuk 32 van de site omgevingsvergunning van Chemelot.

2.4 Bevoegd gezag

De activiteiten van de inrichting site Chemelot zijn met name genoemd in de volgende categorieën van bijlage 1, onderdeel C van het Bor: categorie 1.3, categorie 2.6, categorie 4.3, categorie 5.3, categorie 7.1.b, categorie 11.3, categorie 14, categorie 20.5, categorie 21, categorie 22, categorie 25, categorie 26, categorie 27.3 en categorie 28.

De site Chemelot wordt behandeld als één inrichting. Deze inrichting bevat meerdere IPPC-installaties en het Besluit risico's zware ongevallen is van toepassing. Daarom zijn wij het bevoegd gezag voor de omgevingsvergunning.

2.5 Volledigheid van de aanvraag en opschorting procedure

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze getoetst op volledigheid. De aanvraag is diverse keren aangevuld zonder dat het bevoegd gezag daar expliciet om heeft gevraagd:

- addendum geluid en hoofdwegennet de dato 25 juli 2017;
- addendum externe veiligheid de dato 31 juli 2017;
- memo met betrekking tot onderwijsfunctie de dato 23 augustus 2017;
- verzoek terstond inwerkingtreding omgevingsvergunning de dato 6 oktober 2017.

De termijn voor het nemen van het besluit is daardoor niet opgeschort. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag uiteindelijk voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving.

2.6 Procedure

Dit besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. Gelet op artikel 3.10, eerste lid, van de Wabo is deze procedure van toepassing omdat de aanvraag eerste fase betrekking heeft op:

- Een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, voor zover er strijd is met het bestemmingsplan of een beheersverordening en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, of artikel 2.12, tweede lid (een omgevingsafwijkingsbesluit);
- Een geval waarin een verklaring van geen bedenkingen is vereist als bedoeld in artikel 2.27;

Nu het besluit een omgevingsafwijkingsbesluit omvat, is de kennisgeving van het ontwerpbesluit als bedoeld in artikel 3.12, tweede lid, onder a, van de Wabo juncto artikel 6.14, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht (tevens) geplaatst in de Staatscourant.

2.7 Ter stond in werking verklaring van de vergunning

Voor een spoedige start van de werkzaamheden met betrekking tot de bouw van de 'Bright Houses' is het noodzakelijk, dat deze vergunning onverwijld na bekendmaking in werking treedt.

De aanvrager heeft via het omgevingsloket online hiertoe een verzoek ingediend voorzien van een motivering. Hieruit blijkt onder meer dat sprake is van inhuizing (datum: Kerst 2018) van circa 250 studenten van Hogeschool Zuyd. Om de continuïteit van het onderwijs en het daarmee gemoeide bredere en openbare belang te waarborgen, dient na de verlening van de definitieve beschikking direct aansluitend gestart te worden met de bouw. Daarmee is gegarandeerd dat vóór aanvang van het nieuwe curriculum, de Hogeschool Zuyd de beschikking heeft over een operationeel gebouw met alle benodigde apparatuur en onderwijsfaciliteiten.

Verder is naar voren gebracht dat enkele toekomstige gebruikers van de 'Bright Houses' op dit moment gebruik van oude gebouwen op de Brightlands Chemelot Campus en de Industrial Site. Vanwege expiratie van de gebruikersvergunning van deze bestaande gebouwen is in overleg met bevoegd gezag afgesproken dat deze uiterlijk eind 2018 uit exploitatie worden genomen, inhuizing Kerst 2018 is dan van cruciaal belang.

Tot slot is in overweging genomen dat het belang van uitgestelde inwerkingtreding uit de Wabo in beginsel niet ziet op situaties als de voorliggende. Immers, ter plaatste is al veel (zij het zwaar verouderde) bebouwing aanwezig. Deze bebouwing zal worden geamoveerd en vervangen. Daarnaast betreft de voorliggende nieuwbouw locatie een situatie binnen het gebied van de gehele Brightlands Chemelot Campus. De belangen van eventuele derden vanuit dit perspectief, zijn gelijk aan de belangen van de aanvrager c.q. de verzoeker om ter stond inwerking treding. Wij zien genoeg aanleiding om te concluderen dat het openbare belang, evenals het gestand doen dienaangaande van de gemaakte afspraken de Hogeschool Zuyd, in relatie tot het bedrijfsbelang en het belang dat wetgever voor ogen had, maken dat de vergunning ter stond in werking kan treden. Derhalve bepalen wij met toepassing van artikel 6.2 van de Wabo dat dit besluit, in afwijking van artikel 6.1, lid 2 van de Wabo, na bekendmaking terstond in werking treedt.

Op grond van artikel 6.3, eerste lid van de Wabo en met toepassing van artikel 2.5 van de Wabo is de omgevingsvergunning in fasen verleend, de beschikkingen met betrekking tot de eerste en tweede fase treden op dezelfde dag in werking.

2.8 Adviezen en verklaring van geen bedenkingen

Adviezen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 van de Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.4 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies verzonden aan:

- het college van Burgemeester en Wethouders van de Sittard-Geleen;
- het Waterschap Limburg.

Voorts staat in artikel 6.15 van het Bor een toezendplicht ten aanzien van Brzo-inrichtingen opgenomen. Om te voldoen aan deze toezendplicht hebben wij de aanvraag aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

- het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Directoraat Generaal Milieu;
- de Inspectie Sociale Zaken en Werkgelegenheid;
- de Burgemeester van Sittard-Geleen;
- het bestuur van de Veiligheidsregio, zijnde de Brandweer Zuid-Limburg;
- de Inspectie Leefomgeving en Transport.

Naar aanleiding van de aanvraag hebben wij de volgende adviezen ontvangen:

Waterschap Limburg

Op 6 juni 2017 hebben wij een advies ontvangen van het Waterschap Limburg. Het advies luidt als volgt:

"Voor het lozen van afvalwater via de IAZI in het oppervlaktewater genaamd de zijtak Ur is door het Waterschap aan Sitech Services B.V. een vergunning verleend met kenmerk 2015.0122. De aangevraagde activiteiten met betrekking tot de deelinstallatie Brightlands Chemelot Campus vallen binnen de reikwijdte van deze watervergunning. De watervergunning van Sitech Services B.V. met nummer 2015.0122, welke momenteel nog niet onherroepelijk is, hoeft niet gewijzigd te worden".

Veiligheidsregio Zuid-Limburg

Op 29 juni 2017 hebben wij per mail een advies ontvangen van de Veiligheidsregio Zuid-Limburg. De veiligheidsregio schrijft:

"wij missen de behandeling van de 'externe' externe veiligheidsinvloeden, zoals A2, eventuele externe buisleidingen, ect. ook als die uiteindelijk niet van invloed zijn".

Op 31 juli 2017 is in het kader van externe veiligheid door aanvrager het 'Addendum Bright Houses Chemelot Campus - externe veiligheid, kenmerk: C05022.217019, de dato 28 juli 2017' ingediend. Dit document is (onder meer) naar de Veiligheidsregio Zuid-Limburg doorgestuurd. Daarbij is de vraag gesteld of de Veiligheidsregio aanleiding ziet een aangepast advies uit te brengen. Naar aanleiding van dit verzoek hebben wij geen aanvullend reactie van de Veiligheidsregio mogen ontvangen.

Gemeente Sittard-Geleen

Op 2 oktober 2017 hebben wij van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sittard-Geleen per post een brief (kenmerk: dossiernummer AD.17.0066) mogen ontvangen met dagtekening 28 september 2017 waarin het volgende advies wordt uitgebracht:

Op 19 mei 2017 en aanvullend op 31 juli en 30 augustus 2017 ontvingen wij van u een verzoek om advies uit te brengen over een aanvraag om omgevingsvergunning voor het project 'nieuwbouw Bright Houses (1^e fase)' met zaaknummer 2017-202593 voor de locatie CSP/Chemelot Campus B.V., deelrichting Brightlands Chemelot Campus, Koestraat 1, 6167 RA Geleen."

Bright Houses

De nieuwbouw van twee zogenaamde Bright Houses dient voor de huisvesting van Sitech Services (verhuizing vanuit een bestaand gebouw op het Chemelot terrein), groei van de bestaande Brightlands Chemical Campus (BCC), faciliteren van huurders en opvang van groei van studenten en nieuwe kenniswerkers binnen BCC. Activiteiten in deze nieuwbouw zijn onder meer kantoor, research en development, laboratoria en onderwijs.

Hieronder volgt ons advies over dit bouwplan.

Bestemmingsplan

Wij hebben het bouwplan getoetst aan het bestemmingsplan "Bedrijventerrein DSM Geleen". Op de volgende punten komt het project niet overeen met de regels van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein DSM-Geleen".

Artikel 5.1 Bedrijventerrein II, Doeleinden:

Ter plaatse van de aanduiding "kantoorbebouwing en laboratoria" is per gebouw een grondoppervlak van maximaal 1000 m² toegestaan voor kantoren en laboratoria. Het bouwplan voorziet in twee gebouwen met een bebouwd oppervlak van elk circa 1.550 m², waarmee het maximaal toegestane bebouwd oppervlak van 1.000 m² per gebouw wordt overschreden.

Artikel 5.2 Bedrijventerrein II, Bebouwing:

Ter plaatse van de aanduiding "kantoorbebouwing en laboratoria" dient de minimum afstand van de bebouwing tot de zijkant van de weg 10.00 meter te bedragen. De afstand van het zuidelijk gebouw en van een deel van de fietsenstalling tot de zijkant van de weg aan de westzijde van de bebouwing gelegen is minder dan 10.00 meter (de kleinste afstand is circa 5,5 meter).

Afwijken bestemmingsplan en ruimtelijke onderbouwing

De aanvraag om omgevingsvergunning is vergezeld van een ruimtelijke onderbouwing waarin gemotiveerd is aangegeven dat de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan past binnen de beleidskaders ten aanzien van de voorgestane campusontwikkeling. In de overgelegde ruimtelijke onderbouwing en aanvullende stukken is ten aanzien van de sectorale belangen (waaronder externe veiligheid) voldoende rekening gehouden.

Verklaring van geen bedenkingen

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bij aangewezen categorieën van gevallen bepaald dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan, in dit geval de gemeenteraad, heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. De gemeenteraad heeft het afgeven van een dergelijke verklaring gedelegeerd aan de Bestuurscommissie Ruimte en Omgeving. Op basis van overwegingen dat voldoende rekening is gehouden met de sectorale belangen is de gevraagde verklaring van geen bedenkingen door deze commissie op 7 september 2017 verleend en als bijlage bij deze brief gevoegd. Aan deze verklaring is een voorwaarde verbonden.

Stedenbouwkundige inpassing

Het bouwplan past binnen de kaders van het door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit onderschreven Masterplan Chemelot Campus. Verder verwijzen wij met betrekking tot de stedenbouwkundige inpassing naar de ruimtelijke onderbouwing en het daarin vermelde masterplan voor de Brightlands Chemelot Campus.

Met betrekking tot de strijdigheid als bedoeld in artikel 5, tweede lid, onder c van het bestemmingsplan

(minimale afstand van de gebouwen tot de weg) kan geconcludeerd worden dat de ter plaatse nog te slopen bestaande bebouwing op een kortere afstand van de weg ligt dan de nieuw op te richten bebouwing. De nieuwe bebouwing komt op meer dan 5 meter uit de weg te liggen. Die afstand achten wij acceptabel.

Planschadeverhaalsovereenkomst

Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, zoals hierboven is aangegeven. Uit het verlenen van de omgevingsvergunning kan daarbij schade voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Een planschadeovereenkomst is voor deze ontwikkeling niet vereist, omdat de bouw van de Bright Houses plaatsvindt op de Chemelot locatie en er geen partijen zijn die een planologisch nadeel ondervinden. Wij zien af van het vragen van een planschadeovereenkomst.

Samenvattend

Wij adviseren positief over de aanvraag omgevingsvergunning eerste fase voor het project 'nieuwbouw Bright Houses (1^e fase)'. Een planschadeovereenkomst is niet vereist.

Wij nemen alle bovenstaande adviezen over.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo wijst het Bor categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Voor de realisatie van de 'Bright Houses' (gebouw X en Y) en de realisatie van een fietsenstalling met bombenissen wordt een omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan aangevraagd (als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo). Hiertoe is bij deze vergunningaanvraag tevens een ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. De ruimtelijke onderbouwing is op 25 en 31 juli 2017, 23 augustus 2017 en 6 oktober 2017 aangevuld met onder meer een addendum voor wat betreft de aspecten geluid en externe veiligheid.

Omdat het hier een aanvraag betreft waarbij (tevens) een omgevingsafwijkingsbesluit vereist is, op grond van artikel 6.5 van het Bor, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente Sittard-Geleen heeft verklaard dat daartegen geen bedenkingen zijn. In dit kader hebben wij onverwijld na ontvangst van de aanvraag een exemplaar daarvan aan hen toegezonden.

(Ontwerp) verklaring van geen bedenkingen

Op 18 mei 2017 (verzenddatum brief) hebben wij de gemeenteraad van de gemeente Sittard-Geleen per brief met kenmerk: 2017/33362 verzocht om een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen af te geven voor zover het betreft de aanvraag om omgevingsvergunning alle daarbij behorende planologische aspecten. Immers, het verlenen van de omgevingsvergunning voor het beoogde project is alleen mogelijk met een projectafwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo waarbij wordt afgeweken van het vigerend bestemmingsplan "Bedrijventerrein DSM Geleen".

Op 7 september 2017 hebben wij van de gemeenteraad van Sittard-Geleen een ontwerp verklaring ontvangen waaruit blijkt dat er, gelet op de betrokken belangen geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning. Deze verklaring bestaat uit een considerans en voorschriften. De voorschriften hebben wij overgenomen en aan dit besluit verbonden.

De verklaring van geen bedenkingen maakt deel uit van de vergunning en is samen met de ontwerp beschikking ter inzage gelegd.

3 Gebruik in strijd met regels ruimtelijke ordening

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Toetsing

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein DSM Geleen', inclusief herziening is vastgesteld. De aangevraagde activiteit, namelijk de realisatie van de 'Bright Houses' (gebouw X en Y) met fietsenstalling en bombenissen, is hiermee in strijd.

In afwijking van het bovenstaande kan de omgevingsvergunning, ondanks dat sprake is van strijd met het bestemmingsplan of beheersverordening worden verleend indien:

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het plan of de verordening opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse ontheffing);
- een AMvB ontheffing het handelen in strijd met het plan mogelijk maakt (kruimellijst artikel 4, bijlage II van het Bor; of
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing (omgevingsafwijgingsbesluit).

Ten aanzien van vorenstaande merken wij op dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren, tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Over de relatie tussen de aangevraagde activiteit en deze uitzonderingsgrond merken wij samenvattend op dat voor het project een goede ruimtelijke onderbouwing met addenda is opgesteld waarin een verantwoording van alle met de realisering van het project samenhangende belangen is opgenomen en afgewogen. De ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende addenda, zoals vermeld bij de gewaarmerkte documenten in hoofdstuk 1, sub 6 van dit besluit dient als volledig herhaald en ingelast beschouwd te worden. Uit de ruimtelijke onderbouwing en de addenda blijkt dat de gevraagde afwijking vanuit ruimtelijk-planologisch oogpunt toelaatbaar is.

De omgevingsvergunning kan gelet op bovenstaande, de verklaring van geen bedenkingen van de gemeente Sittard-Geleen (paragraaf 2.8 van dit besluit) en het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 van de Wabo dan ook op deze grond worden verleend.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit, zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In dit besluit zijn de voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen.

4 Zienswijzen

Gereserveerd.

5 Voorschriften ruimtelijke ordening

5.1

Om de zelfredzaamheid te bevorderen zullen de volgende maatregelen in de gebouwen aangebracht moeten worden:

- De gebouwen X en Y, of ten minste een deel ervan, dient zodanig ingericht te zijn dat alle in beide gebouwen aanwezige personen voor de duur van minimaal 2 uur, daar veilig kunnen verblijven bij een toxisch incident in de omgeving van het gebouw. Daarbij behoort dat ramen en deuren naar de buitenlucht snel worden gesloten en mechanische ventilatie snel wordt afgeschakeld;
- Indien slechts een deel van het gebouw als veilige ruimte zoals hiervoor beschreven kan worden beschouwd, dient dit deel voldoende groot zijn om gedurende 2 uur een voldoende leefklimaat voor de aanwezige personen in stand te kunnen houden.
- De personen in en rondom het gebouw moeten adequaat gewaarschuwd worden voor toxische incidenten in de omgeving van het gebouw en de wijze waarop ze zich in veiligheid kunnen brengen.

5.2

De aangevraagde onderwijsactiviteiten in de 'Bright Houses' (gebouw X) worden met het oog op de zelfredzaamheid van personen in het kader van externe veiligheid, expliciet beperkt tot academisch onderwijs, hoger en middelbaar beroepsonderwijs direct verband houdend met de research- en development activiteiten en met de laboratoria (N.B. de zelfredzaamheid van studenten is in dit geval te vergelijken met die van het reguliere personeel). Een restrictieve uitleg van het begrip functionele binding in het kader van externe veiligheid betekent een uitzondering van onder meer het basis- en het voortgezet onderwijs.

5.3

Het bedrijfsnoodplan (BNP) dient uiterlijk binnen een jaar na het inwerkingtreden van de omgevingsvergunning te worden herzien op het aantal personen in en de aard van de gebruikers aan de 'Bright Houses' (gebouw X en Y). De opzet van de Bedrijfshulpverlening (BHV organisatie) dient specifiek te zijn afgestemd op de samenstelling van gebruikers en aantallen personen in en direct buiten deze 'Bright Houses'.