

Ontwerpbesluit
van Gedeputeerde Staten van Limburg

Omgevingsvergunning

Fase 1, Area 82

CSP B.V., Chemelot Campus B.V. en Chemelot
Campus Vastgoed C.V., deelinrichting Brightlands
Chemelot Campus te Sittard- Geleen

Zaaknummer: 2018-202060

Kenmerk: 2018/50222 d.d. 26 juli 2018
Verzonden:

INHOUDSOPGAVE

1	Besluit	3
2	Procedure	5
2.1	De aanvraag	5
2.2	Projectbeschrijving gefaseerde aanvraag	5
2.3	Bevoegd gezag	5
2.4	Volledigheid van de aanvraag en opschorting procedure	6
2.5	Doorbreking aanhoudingsverplichting van de aanvraag	6
2.6	Procedure	6
2.7	Adviezen en verklaring van geen bedenkingen	7
3	Overwegingen gebruik in strijd met ruimtelijke ordening	10
4	Zienswijzen	15

1 Besluit

Onderwerp

Gedeputeerde Staten van Limburg hebben op 4 april 2018 een aanvraag voor een gefaseerde omgevingsvergunning voor de eerste fase ontvangen van Chemelot Site Permit B.V., Chemelot Campus B.V. en Chemelot Campus Vastgoed C.V. De aanvraag betreft realisatie nieuwbouw area 82 (fase 1) van de inrichting gelegen aan Koestraat 1, 6167 RA Geleen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2018-202060.

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 Vastgoed C.V. de omgevingsvergunning eerste fase (verder te noemen: vergunning) te verlenen. Deze vergunning wordt verleend voor de deelinrichting Brightlands Chemelot Campus, gelegen aan Koestraat 1, 6167 RA Geleen;
2. dat de vergunning verleend wordt voor de volgende activiteit:
 - het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit, zijnde een strijdigheid ten aanzien van de maximum toegestane afstand tot de zijkant van de weg en een strijdigheid ten aanzien van het maximum aan grondoppervlak per gebouw voor kantoren en laboratoria;
3. dat de vergunning voor onbepaalde tijd wordt verleend;
4. dat de volgende delen van de aanvraag onderdeel uit maken van deze vergunning:
 - RO Area 82 Brightlands Chemelot Campus, d.d. 18 juli 2018.

Gedeputeerde Staten van Limburg,
namens dezen,

C.J. Hermans,
Afdelingshoofd Vergunningen
RUD Zuid-Limburg

Afschriften

Dit besluit is verzonden aan het gemachtigde bedrijf, zijnde Brink Groep B.V., Urmonderbaan 22, 6167 RD Geleen. Een afschrift van dit besluit is verzonden aan:

- aanvrager van de vergunning, zijnde Chemelot Campus B.V., Urmonderbaan 22, 6167 RD Geleen en Chemelot Site Permit, Postbus 27, 6160 MB Geleen.
- het college van burgemeester en wethouders van Sittard- Geleen;
- de gemeenteraad van de gemeente Sittard- Geleen, Postbus 18, 6130 AA Sittard;
- de minister van Infrastructuur en Waterstaat (directoraat-generaal Milieu), Postbus 20901, 2500 EX 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 de gemeente Sittard Geleen, Postbus 18, 6130 AA Sittard;
- het bestuur van de Veiligheidsregio Zuid-Limburg, Postbus 35, 6269 ZG Margraten;
- Waterschap Limburg, Postbus 2207, 6040 CC Roermond.

Rechtsbescherming

Gereserveerd.

2 Procedure

2.1 De aanvraag

Op 4 april 2018 hebben wij een aanvraag voor een gefaseerde omgevingsvergunning, eerste fase ontvangen van Chemelot Site Permit B.V., Chemelot Campus B.V. en Chemelot Campus Vastgoed C.V. van de inrichting gelegen aan Koestraat 1, 6167 RA Geleen.

Het verzoek is ingediend door Brink Groep B.V. De gemachtigde is vermeld op het aanvraagformulier en er is tevens een machtiging bij de aanvraag gevoegd.

De aanvraag betreft nieuwbouw area 82. Het project omvat de bouw van gebouwen 250 en 260 ten behoeve van laboratoria en ondersteunende kantoren.

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

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo).

2.2 Projectbeschrijving gefaseerde aanvraag

De aanvrager heeft ervoor gekozen om gebruik te maken van de faseringsregeling van de Wabo. Gelet op het verzoek gaat de eerste fase beschikking slechts over de volgende activiteit:

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo).

In de tweede fasebeschikking zullen de overige activiteiten op vergunbaarheid worden beoordeeld:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo);
- het milieuneutraal veranderen of veranderen van de werking van een inrichting (artikel 2.1, eerste lid, onder e, van de Wabo jo. artikel 3.10, derde lid Wabo).

2.3 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.

2.4 Volledigheid van de aanvraag en opschorting procedure

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze getoetst op volledigheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving.

De aanvraag is aangevuld op 19 juni 2018 en 18 juli 2018.

2.5 Doorbreking aanhoudingsverplichting van de aanvraag

De gemeenteraad van Sittard-Geleen heeft op 24 mei 2018 een voorbereidingsbesluit genomen voor het gehele gemeentelijk grondgebied. Dit besluit is inwerking getreden op 25 mei 2018. Omdat er geen gronden zijn om de aanvraag te weigeren moet de aanvraag gelet op artikel 3.3, eerste lid onder a van de Wabo worden aangehouden.

Indien een aanhoudingsverplichting van toepassing is geeft artikel 3.3, derde lid van de Wabo het bevoegd gezag de bevoegdheid om de aanhouding te doorbreken indien de aanvraag niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Uit het voorbereidingsbesluit volgt dat het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan is gericht op het voorkomen van het wijzigen van het gebruik van gebouwen en gronden ten behoeve van een supermarkt. De aanvraag heeft betrekking de bouw van kantoren en laboratoria. Deze activiteiten zijn niet gericht op het wijzigen van gebruik van gronden en/of bouwwerken voor gebruik als supermarkt, zodoende ontstaat er geen strijdigheid met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

Gelet op deze omstandigheden wordt de geldende aanhoudingsverplichting doorbroken.

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 geheel / gedeeltelijk 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).

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 geplaatst in de Staatcourant.

2.7 Adviezen en verklaring van geen bedenkingen

Advies

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 gemeente Sittard- Geleen;

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;
- het Waterschap Limburg;
- de Inspectie Leefomgeving en Transport.

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

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sittard- Geleen

Bij brief van 13 juni 2018 hebben wij van de gemeente Sittard- Geleen het volgende advies ontvangen:

“Bestemmingsplan

Het project is door ons getoetst aan het vigerende bestemmingsplan “Bedrijventerrein DSM- Geleen”. Het project wordt gerealiseerd op gronden met de bestemming ‘Bedrijventerrein II’ en past niet binnen de voorschriften van dit bestemmingsplan. Artikel 5 uit het bestemmingsplan geeft aan dat ter plaatse van de aanduiding “kantoorbebouwing en laboratoria” en per gebouw een grondoppervlak van maximaal 1000 m² is toegestaan voor kantoren en laboratoria. De nieuwbouw van ha; G121-250/260 heeft een (gezamenlijk) grondoppervlak van circa 3735 m² (voorlopig ontwerp situatie tekeningnummer V-001, d.d. 23-03-2018) en overschrijdt daarmee ruimschoots het maximaal toegestane grondoppervlak. Tevens wordt de afstand van de bebouwing tot de zijkant van de westelijk van de nieuwbouw gelegen weg minder dan 10.00 m (5.30 m) en is daarmee strijdig met het voorschrift van artikel 5, tweede lid, onder c van het bestemmingsplan.

Ruimtelijke onderbouwing

Wij hebben de bij de aanvraag ingediende ruimtelijke onderbouwing bestudeerd. Onze kanttekeningen op de conceptversie van de ruimtelijke onderbouwing zijn in de versie bij de aanvraag verwerkt. Daarmee is de ruimtelijke onderbouwing akkoord en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Overigens is de wegenkaart, die aanvullende op het vigerende bestemmingsplan werd opgesteld, naar aanleiding van het Masterplan Chemelot Campus in 2015 aangepast overeenkomstig dit Masterplan. In de ruimtelijke onderbouwing wordt in paragraaf 3.4.6 nog van de ongewijzigde versie van de wegenkaart uitgegaan.

Afwijken bestemmingsplan en stedenbouwkundige advies

Op 5 juni 2018 hebben wij het bouwplan besproken in het ambtelijk overleg afwijking bestemmingsplannen. Tevens is het bouwplan hierbij voorzien van een stedenbouwkundig advies.

Afwijking bestemmingsplan

De overschrijding van het maximaal toegestane grondoppervlak door het gebouw is akkoord overeenkomstig hetgeen hierboven is aangegeven onder 'Ruimtelijke onderbouw'.

De overschrijding van de afstand van bebouwing tot de zijkant van de weg is ook akkoord (overeenkomstig de binnenplanse afwijkmogelijkheid).

Stedenbouwkundig

Stedenbouwkundig wordt geadviseerd om de voorgevel (noordgevel) van het gebouw G121-250/260 gelijk te leggen met de noordkant van gebouw G122-94. Na de sloop van gebouw G122-11- ontstaat dan een plein of een open ruimte met een duidelijke hoek. Bij voorkeur kan daarnaast ook de achtergevel (zuidgevel) van gebouw G121-250/260 gelijk getrokken worden met de zuidgevel van gebouw G122-94.

Verklaring van geen bedenkingen

Met betrekking tot het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening is voor het bouwplan een verzoek ingediend bij de raad van de gemeente Sittard- Geleen om een 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb). De nieuwbouw valt binnen de door de gemeenteraad op 7 oktober 2010 vastgestelde lijst van gevallen waarvoor bij strijdigheid met het bestemmingsplan geen 'verklaring van geen bedenkingen' nodig is. Onder punt k van deze lijst wordt vermeld: "het bouwen van bedrijfsgebouw 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". Daarmee is een separate 'vvgb' niet nodig.

Planschadeovereenkomst

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. Bij de afweging of er een grond is om een planschadeverhaalsovereenkomst te sluiten, hebben wij gekeken naar de impact op de buiten het bedrijventerrein gelegen omgeving. Planologisch afwijken ten behoeve van ontwikkelingen op het bedrijventerrein leidt niet tot een planologisch nadeel voor reeds op het terrein gevestigde bedrijven of fabrieken. De vraag die gesteld moet worden is namelijk of door het afwijken van het bestemmingsplan er een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak optreedt. Deze vraag kan gevoeglijk met nee worden beantwoord. Daarbij is het de vraag of deze wijzigingen niet in meer of mindere mate voorzienbaar, gelet op de aard van de op dit bedrijventerrein gevestigde bedrijven en fabrieken. Wij zien daarom af van het vragen van een planschadeverhaalsovereenkomst. Deze overeenkomst is niet vereist.

Welstand en milieu

Het verzoek om advies betreft een fase 1 aanvraag omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening. De aanvraag voor het bouwen en milieuneutraal veranderen wordt later bij een fase 2 omgevingsvergunning ingediend. Naar aanleiding van een verzoek om advies over deze zogenaamde fase 2 aanvraag zullen wij dan over welstand en milieu adviseren."

Wij nemen dit advies over.

Van de overige hierboven genoemde adviesorganen hebben wij binnen de gestelde adviestermijn geen advies mogen ontvangen.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet 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.

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 bij omgevingsafwijkingsbesluit heeft verklaard dat daartegen geen bedenkingen zijn. In dit kader hebben wij onverwijld na ontvangst van de aanvraag een exemplaar daarvan aan hen toegezonden.

Lijst van gevallen

Op grond van artikel 6.5, eerste lid van het Bor kan de gemeenteraad categorieën van gevallen aanwijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.

Op 13 juni 2018 hebben wij van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sittard-Geleen een schrijven ontvangen waaruit blijkt dat de gemeenteraad op 7 oktober 2010 een lijst van gevallen heeft vastgesteld waarvoor ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning bij strijdigheid met het bestemmingsplan geen vvgb is vereist. De onderhavige aanvraag valt onder categorie k: "het bouwen van bedrijfsgebouwen op een bestaand bedrijventerrein of stedelijk dienstenterrein".

3 Overwegingen gebruik in strijd met 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.

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd als het bouwen van bouwwerken, het gebruiken van gronden of bouwwerken of het verrichten van andere handelingen in strijd met het bestemmingsplan, de beheersverordening, een exploitatieplan, de regels in een provinciale verordening of een amvb of met een voorbereidingsbesluit.

Toetsing

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan Bedrijventerrein DSM- Geleen is vastgesteld. De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd.

Wij hebben het plan getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Bedrijventerrein DSM-Geleen”, vastgesteld door de gemeenteraad van Geleen d.d. 14 december 2000, nr.134 en herzien (ex artikel 30, lid 1 WRO) bij besluit van de Raad van de gemeente Sittard-Geleen d.d. 24 februari 2005. In dit bestemmingsplan zijn de gronden waarop het bouwplan zal worden gerealiseerd bestemd als “bedrijventerrein II”. In artikel 5, eerste lid van de regels bij het bestemmingsplan is aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding “kantoorbebouwing en laboratoria” per gebouw een grondoppervlak van maximaal 1000m² is toegestaan voor kantoren en laboratoria. De gebouwen 250 en 260 hebben beide een grondoppervlakte van ca. 1.820 m² met grotendeels laboratoria en ondersteunende kantoren, waarmee het maximaal toegestane oppervlak van 1.000 m² wordt overschreden. Het bouwplan is derhalve in strijd met artikel 5, eerste lid van de regels bij het bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 5, tweede lid onder c van de regels bij het bestemmingsplan dient de afstand van bebouwing tot de zijkant van de weg minimaal 10 meter te bedragen. De afstand tot de weg bedraagt in casu 5,3 meter. Het bouwplan is derhalve in strijd met artikel 5, tweede lid onder d van de regels bij het bestemmingsplan.

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 (omgevingsafwijkingsbesluit).

Uit de plankaarten behorende bij het bestemmingsplan Bedrijventerrein DSM- Geleen en de planregels volgt dat het bouwwerk gerealiseerd zal worden binnen de bestemming Bedrijventerrein II. Binnen het plangebied ligt de aanduiding 'kantoorbebouwing en laboratoria' waarvoor is bepaald dat hiervoor een grondoppervlak van maximaal 1.000m² is toegestaan.

De voor bedrijventerrein II aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven welke behoren tot de categorieën 1 tot en met 3 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Het voorgenomen plan valt binnen categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, waarmee het plan in overeenstemming is met de doeleinden van de ter plaatse vigerende bestemming.

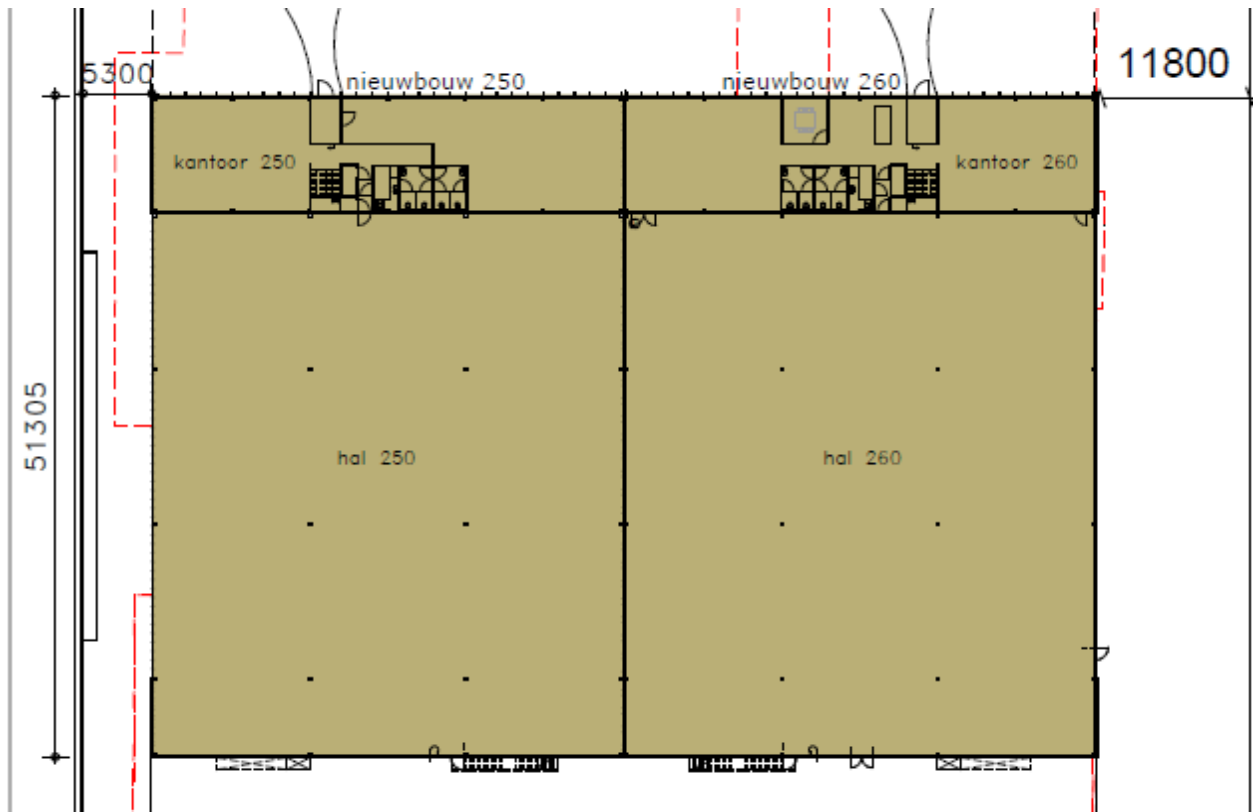
Na toetsing van het plan is geconstateerd dat het plan voldoet aan de regels en doeleindenomschrijving van de bestemming bedrijventerrein II, met uitzondering van de maximum toegestane afstand tot de zijkant van de weg en het maximum toegestane grondoppervlak voor kantoren en laboratoria.

Afstand tot de weg

Ingevolge artikel 5, tweede lid onder c van de regels bij het bestemmingsplan Bedrijventerrein DSM-Geleen dient de minimumafstand tot de zijkant van de weg 10 meter te bedragen.

Bij het bestemmingsplan is een wegenkaart opgesteld en tevens is het masterplan opgesteld. In de ruimtelijke onderbouwing wordt hiertoe nog uitgegaan van de ongewijzigde versie van het masterplan. In 2015 heeft echter een herziening van het masterplan uit 2007 plaatsgevonden. Het plan is aan deze herziening getoetst.

Na toetsing van het plan aan de wegenkaart en het masterplan Chemelot Campus is geconstateerd dat de afstand tot de as van dichtsbijgelegen rijbaan van de rijksweg A2 circa 300 meter bedraagt. Artikel 5, tweede lid onder c van de regels bij het bestemmingsplan vereist dat deze afstand minimaal 50 meter bedraagt, waarmee ruimschoots is voldaan aan dit vereiste. De afstand van de bebouwing tot de zijkant van overige wegen binnen de site Chemelot bedraagt 5,3 meter respectievelijk 11,8 meter. Aangezien de afstand minimaal 10 meter dient te bedragen, wordt met een afstand tot de zijkant van de weg van 5,3 meter niet voldaan aan de regel uit artikel 5, tweede lid onder c.



Afstand tot de wegen

Op grond van artikel 5, vierde lid onder b van de regels bij het bestemmingsplan kan het bevoegd gezag een vrijstelling verlenen voor de afstand tot de weg tot minimaal 5 meter bij een maximum bouwhoogte van een gebouw van 10 meter. In casu bedraagt de afstand tot de weg circa 5,3 meter en betreft het een gebouw met een bouwhoogte van 9,8 meter.

Getoetst is of de voorgeschreven afstand van het gebouw tot de zijkant van de weg kan worden verminderd, zonder dat onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. De mogelijkheid tot verantwoorde ruimtelijke/stedenbouwkundige inpassing van (nieuwe) bebouwing;
2. De verkeerssituatie (bereikbaarheid in zijn algemeenheid en vermindering van het risico op aanrijdingen en calamiteiten);
3. De bereikbaarheid/toegankelijkheid van bebouwing, installaties en dergelijke voor hulpdiensten;
4. De mogelijkheid tot beperking van brandoverslag tussen de verschillende 'compartimenten' van de deelinrichtingen;
5. De mogelijkheden om (ondergrondse) leidingen aan te leggen en te onderhouden met minimale overlast en blokkering van wegen.

In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij dit besluit zijn deze punten afgewogen. Verwijzend naar de ruimtelijke onderbouwing kan geconcludeerd worden dat geen onevenredige aantasting van bovengenoemde punten aan de orde is. Daarmee kan worden afgeweken van de minimumafstand als bedoeld in artikel 5, tweede lid onder c van de regels bij het bestemmingsplan.

Maximum toegestaan grondoppervlak kantoren en laboratoria

Ter plaatse van de bestemming bedrijventerrein II in het plangebied is de aanduiding kantoren en laboratoria gelegen. Het onderhavig plan ziet op de realisatie van kantoren en laboratoria, waarmee deze in beginsel op grond van het bestemmingsplan is toegestaan. De kantoren en laboratoria vallen onder categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, waarmee het plan in overeenstemming is met de doeleinden van de ter plaatse vigerende bestemming. In de regels bij de bestemming bedrijventerrein II is echter opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding “kantoorbebouwing en laboratoria” per gebouw een grondoppervlak van maximaal 1000m² is toegestaan voor kantoren en laboratoria. De te realiseren gebouwen 250 en 260 hebben beide een grondoppervlakte van ca. 1.820 m² met grotendeels laboratoria en ondersteunende kantoren. Hiermee wordt het maximum toegestane grondoppervlak van 1000m² per gebouw overschreden.

De strijdigheid met betrekking tot het maximale toegestane grondoppervlak voor kantoren en laboratoria kan niet worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan Bedrijventerrein DSM- Geleen opgenomen regels inzake afwijking. Bovendien kan deze strijdigheid niet worden opgelost door toepassing van de kruimellijst van artikel 4, bijlage II Bor. Dit betekent 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 het beginsel van een goede ruimtelijke ordening merken wij samenvattend op dat Arcadis Nederland B.V. voor het project een goede ruimtelijke onderbouwing heeft opgesteld waarin een verantwoording van alle met de realisering van het project samenhangende belangen wordt toegelicht en afgewogen. De integrale ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit en dient hier als volledig herhaald en ingelast te worden beschouwd. Uit de onderbouwingen blijkt dat de gevraagde afwijking vanuit ruimtelijk-planologisch oogpunt toelaatbaar is. Van de gemeente Sittard-Geleen hebben wij een positief advies ontvangen voor wat betreft de ruimtelijke aanvaardbaarheid van deze ontwikkeling.

Het plan valt binnen de door de gemeenteraad op 7 oktober 2010 vastgestelde lijst van gevallen waarvoor bij strijdigheid met het bestemmingsplan geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Onder punt ‘k’ is daar vermeld: “het bouwen van bedrijfsgebouwen op een bestaand bedrijventerrein of stedelijk dienstenterrein”. Onder een bedrijfsgebouw wordt ingevolgde de begripsbepalingen bij het bestemmingsplan verstaan: een gebouw dat ten dienste staat van de bedrijfsvoering. Geconcludeerd kan worden dat hieraan in casu kan worden voldaan.

Aanvullend op de ruimtelijke onderbouwing bij dit besluit overwegen wij ten aanzien van het aspect externe veiligheid nog het volgende.

Rondom de planlocatie zijn diverse buisleidingen met gevaarlijke stoffen gelegen. Uit de risicokaart blijkt dat dit hoofdzakelijk buisleidingen van Chemelot zijn. Deze buisleidingen zijn gelegen binnen de inrichting Site Chemelot. Vanuit externe veiligheid hoeven eigen (beperkt) kwetsbare objecten niet getoetst te worden. Naast de buisleidingen van de Site Chemelot bevindt zich op circa 380 meter van het plangebied de hogedruk aardgasleiding A-521-13. Deze leiding heeft een invloedsgebied van 120 meter en reikt derhalve niet tot aan de planlocatie.

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.

Uit de ruimtelijke onderbouwing volgt dat de aangevraagde afwijking vanuit ruimtelijk-planologisch oogpunt toelaatbaar is. De omgevingsvergunning kan ingevolge het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo, gelet op het bovenstaande, de ruimtelijke onderbouwing en omstandigheid dat voor deze situatie een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad niet vereist is (artikel 6.5 lid 3 Bor), op deze gronden worden verleend.

4 Zienswijzen

Gereserveerd.