

OMGEVINGSVERGUNNING

dossiernummer: Om17.0539

BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SITTARD-GELEEN

Aanvraag

Op 8 december 2017 ontvingen wij van ZOwonen, Postbus 13, 6130 LC Sittard een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'Het bouwen van 32 woningen' op de locatie Seringenlaan 63 t/m 87, Seringenlaan 84 t/m 106 en Kastanjelaan 9 t/m 21 in Geleen. De kadastrale gegevens van deze locatie zijn: GLN00 G 3340; GLN00 G 3342; GLN00 G 3344. Onze beslissing op deze aanvraag luidt als volgt.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het project 'Het bouwen van 32 woningen' voor de volgende activiteit(en):

- 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 19 december 2017 uitgenodigd om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens op 18 april 2018 ontvangen.

Daarnaast is de aanvrager op 10 september 2018 uitgenodigd om aanvullende gegevens te leveren. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort.

Zienswijzen en adviezen

Op 3 mei 2018 hebben wij op www.officielebekendmakingen.nl bekend gemaakt dat wij van plan waren om voor dit project de vergunning te verlenen. Vanaf 4 mei 2018 heeft de aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. In die zes weken kon iedereen zienswijzen tegen of adviezen over het ontwerpbesluit bij ons college kenbaar maken. In deze periode hebben wij 2 zienswijze(n) ontvangen van:

1. Stibbe, Advocaten en notarissen, namens Chemelot Site Permit B.V. te Geleen en
2. Stibbe, Advocaten en notarissen, namens Koninklijke DSM N.V. DSM Nederland B.V., DSM NL Services BV, Site grond B.V., DSM Industriegrond B.V., te Heerlen

Samengevat gaat het om de volgende zienswijze(n):

1. Men vreest dat de voorgenomen realisatie van de woningen de bedrijven beperkt in haar bedrijfsvoering, inclusief de mogelijkheden tot uitbreiding dan wel wijziging daarvan.
2. De omgevingsvergunning kan niet worden verleend omdat de hogere grenswaarden voor de te realiseren woningen te laag zijn vastgesteld. De feitelijke en vergunde geluidsbelasting op de woningen zal de vastgestelde hogere grenswaarden overschrijden, weshalve de omgevingsvergunning is daardoor strijd met de Wet geluidhinder.
3. Aandacht wordt gevraagd voor de berekeningen van de geluidsbelasting op de gevels van de te realiseren woningen en daarmee van grenswaarden voor de te realiseren woningen, zoals aangegeven in bijlage 4 van het Akoestisch Onderzoek. Hierbij is uit gegaan van het verkeerd DS-punt. Het akoestisch onderzoek is niet zorgvuldig gedaan en bevat onjuiste conclusies.

Reactie gemeente:

Het is correct dat er in eerste instantie een verkeerde Hogere waarde voor geluid dreigde vastgesteld te worden. Ook tegen het ontwerpbesluit HGW zijn zienswijzen binnengekomen. Hierop is hernieuwd akoestisch onderzoek uitgevoerd voor industrielawaai en vastgesteld dat de maximale optredende belasting inderdaad hoger bleek dan in eerste instantie berekend. Ook zijn de gevelweringberekeningen opnieuw uitgevoerd op basis van de hogere geluidsbelastingen. De nieuw bepaalde akoestische maatregelen worden gekoppeld als voorwaarde aan deze vergunning. Hiermee is een maximaal binnenniveau gewaarborgd. Op 3 september 2018 is een nieuw definitief besluit HGW genomen door B&W van Sittard-Geleen waarin het oude ontwerp besluit HGW Seringenlaan is ingetrokken en nieuwe Hogere Grenswaarden voor het bouwplan zijn vastgesteld.

Hiermee is tegemoet gekomen aan de ingebrachte zienswijzen.

Uitgestelde inwerkingtreding besluit

Op de locatie van de te bouwen woningen, is gebleken dat de grond ernstig verontreinigd is. Deze omgevingsvergunning treedt daarom volgens artikel 6 lid 2 sub c onder 1 van de Wabo, niet eerder in werking dan nadat op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het tweede lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden.

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
- tekening projectnr. 16-769, tekeningnr. TK001, versie D, Inrichtingsplan, d.d. 17-04-2018
- tekening projectnr. G.101359_11252, tekeningnr. OV_1-1, Riolerings-tekening blok 1, d.d. 24-11-2017
- tekening projectnr. G.101359_11252, tekeningnr. OV_2-1, Riolerings-tekening blok 2, d.d. 24-11-2017
- tekening projectnr. G.101359_11252, tekeningnr. OV_3-1, Riolerings-tekening blok 3, d.d. 24-11-2017
- tekening projectnr. G.101359_11252, tekeningnr. OV_4-1, Riolerings-tekening blok 4, d.d. 24-11-2017
- tekening projectnr. G.101359_11252, tekeningnr. OV_6-1, Riolerings-tekening blok 6, d.d. 24-11-2017
- tekening projectnr. G.101359_11252, tekeningnr. OV_7-1, Riolerings-tekening blok 7, d.d. 24-11-2017
- tekening projectnr. G.101359_11252, tekeningnr. OV_001 versie A, Situatie, d.d.09-03-2018
- tekening projectnr. G.101359_11252, tekeningnr. OV_310 versie A, Voor- en achtergevel Blok 1, d.d.09-03-2018
- tekening projectnr. G.101359_11252, tekeningnr. OV_320 versie A, Voor- en achtergevel Blok 2, d.d.09-03-2018
- tekening projectnr. G.101359_11252, tekeningnr. OV_330 versie A, Voor- en achtergevel Blok 3, d.d.09-03-2018
- tekening projectnr. G.101359_11252, tekeningnr. OV_340 versie A, Voor- en achtergevel Blok 4, d.d.09-03-2018
- tekening projectnr. G.101359_11252, tekeningnr. OV_360 versie A, Gevels + doorsnede A-A Blok 6, d.d.09-03-2018
- tekening projectnr. G.101359_11252, tekeningnr. OV_370 versie A, Voor- en achtergevel Blok 7, d.d.09-03-2018
- tekening projectnr. G.101359_11252, tekeningnr. OV_110 versie A, Begane grond + 1^e verd. Blok 1, d.d.09-03-2018
- tekening projectnr. G.101359_11252, tekeningnr. OV_111 versie A, Dakplan Blok 1, d.d.09-03-2018
- tekening projectnr. G.101359_11252, tekeningnr. OV_311, Zijgevels + doorsnede Blok 1, d.d. 24-11-2017

- tekening projectnr. G.101359_11252, tekeningnr. OV_120 versie A, Begane grond + 1^e verd. Blok 2, d.d.09-03-2018
- tekening projectnr. G.101359_11252, tekeningnr. OV_121 versie A, Dakplan Blok 2, d.d.09-03-2018
- tekening projectnr. G.101359_11252, tekeningnr. OV_321, Zijgevels + doorsnede Blok 2, d.d. 24-11-2017
- tekening projectnr. G.101359_11252, tekeningnr. OV_130 versie A, Begane grond + 1^e verd. Blok 3, d.d.09-03-2018
- tekening projectnr. G.101359_11252, tekeningnr. OV_131 versie A, Dakplan. Blok 3, d.d.09-03-2018
- tekening projectnr. G.101359_11252, tekeningnr. OV_331, Zijgevels + doorsnede Blok 3, d.d. 24-11-2017
- tekening projectnr. G.101359_11252, tekeningnr. OV_140 versie A, Begane grond + 1^e verd. Blok 4, d.d.09-03-2018
- tekening projectnr. G.101359_11252, tekeningnr. OV_141 versie A, Dakplan. Blok 4, d.d.09-03-2018
- tekening projectnr. G.101359_11252, tekeningnr. OV_341, Zijgevels + doorsnede Blok 4, d.d. 24-11-2017
- tekening projectnr. G.101359_11252, tekeningnr. OV_160 , Begane grond + 1^e verd. Blok 6, d.d.24-11-2017
- tekening projectnr. G.101359_11252, tekeningnr. OV_161 versie A, 2^e verdieping + kap. Blok 6, d.d.09-03-2018
- tekening projectnr. G.101359_11252, tekeningnr. OV_170 versie A, Begane grond + 1^e verd. Blok 7, d.d.09-03-2018
- tekening projectnr. G.101359_11252, tekeningnr. OV_171 versie A, Dakplan. Blok 7, d.d.09-03-2018
- tekening projectnr. G.101359_11252, tekeningnr. OV_371, Zijgevels + doorsnede Blok 7, d.d. 24-11-2017
- tekening projectnr. G. 101359_11252, tekeningnr. 902_BB_54_DK, B01 verblijfsgebied, d.d. 01-12-2017
- tekening projectnr. G101359-11252, tekeningnr.OV_991 versie A, Berging dubbel type 1, d.d. 09-03-2018
- tekening projectnr. G101359-11252, tekeningnr.OV_992 versie A, Berging enkel type 1, d.d. 09-03-2018
- tekening projectnr. G101359-11252, tekeningnr.OV_993 versie A, Berging dubbel type 2, d.d. 09-03-2018
- tekening projectnr. WA0364, plattegrond, gevels, doorsnede, d.d. 20-04-2018
- schema projectnr. WA0364, Kleurenschema patiowoningen Kastanjelaan Geleen, d.d. 20-09-2017
- rapportage projectnr. WA0364, Bouwbesluit d.d.12-12-2017 (gewijzigd 20-04-2018)
- rapportage projectnr. WA0364, EPNberekening, d.d.12-12-2017
- rapportage projectnr. WA0364, milieuprestatieberekening 4 levensloopwoningen, d.d. 23-10-2017
- rapportage Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012,
- rapportage bouwbesluittoets 11252- Geleen d.d. 9-03-2018
- overeenkomst, versie 02012017 dossiernr. Om17.0539, Planschadeverhaalovereenkomst, d.d.30-01-2018
- rapportage projectnr. 16769, ontwerp Ruimtelijke onderbouwing Seringenlaan-Kastanjelaan, d.d.09-07-2018

- rapportage projectcode 17B050, versiedatum 21-09-2017, milieukundig bodem- en asbestonderzoek
- rapportage projectnr. 16-769NT01, notitie parkeerbalans BP Seringenlaan Geleen, d.d. 14-03-2018
- rapportage gevelgeluidwering nieuwbouwwoningen Seringenlaan te Geleen, d.d. 13-09-2018
- rapportage documentcode: SLM006238.RAP001.NG.GL, toets Wet geluidhinder, d.d. 09-07-2018
- rapportage documentcode 17B114.RAP002.TH, Grondstromenplan, d.d. 22-01-2018
- rapportage documentcode 17B114.RAP001.JW.GL, Deelsaneringsplan Kastanjelaan (ong.) te Geleen d.d. 18-12-2017
- rapportage bestandsnaam NO5335_GELSE, Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkenkend booronderzoek), d.d. 16-10-2017

Alle met dezelfde stempeldatum als dit besluit.

Beroep

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

Leges

De legeskosten voor het behandelen van deze aanvraag om een omgevingsvergunning bedragen € 79.588,20.

Voor de activiteit bouwen zijn de leges berekend aan de hand van de ambtelijk vastgestelde bouwkosten van € 2.250.000,00.

Wabo legesberekening overzicht		
Activiteit bouwen	€	79.476,00
Activiteit handelen in strijd met RO	€	1.762,00
Leges beoordeling bodemrapport	€	162,20
Publicatiekosten	€	150,00
Verrekening schetsplan	€	-200,00
Totaalbedrag leges omgevingsvergunning		€ 81.350,20

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen

namens dezen,

Teammanager handhaving

M. Vinju

ACTIVITEITENLIJST

De volgende activiteit hoort bij en maakt deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 1 oktober 2018 aan ZOwonen, Postbus 13, 6130 LC Sittard voor het project 'Het bouwen van 32 woningen' op de locatie Seringenlaan 63 t/m 87, Seringenlaan 84 t/m 106 en Kastanjelaan 9 t/m 21 in Geleen, kadastraal bekend als GLN00 G 3340; GLN00 G 3342; GLN00 G 3344.

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 bestemmingsplannen 'Lindenheuvel' en 'Burgemeester Lemmensstraat e.o.'. Ons college maakt, op grond van artikel 2.12 van de Wabo, van de mogelijkheid gebruik voor deze activiteit niettemin vergunning te verlenen.

Bouwverordening en bodemonderzoek

Wij hebben het bij de aanvraag ingediende onderzoeksrapporten naar de bodemgesteldheid als bedoeld in artikel 2.1.5 van de Bouwverordening Sittard-Geleen beoordeeld.

Uit deze onderzoeksrapporten is gebleken dat de grond sterk verontreinigd is met zink. De omvang is vastgesteld op ca. 25 m³, hetgeen inhoudt een geval van ernstige bodemverontreiniging. Dit betekent dat de initiatiefnemer een saneringsplan of BUS-melding moet opstellen en ter goedkeuring dient voor te leggen aan de Provincie Limburg.

Alvorens kan worden gebouwd dienen dus sanerende maatregelen te worden getroffen zoals opgenomen in het op te stellen saneringsplan of BUS-melding.

In opdracht van de initiatiefnemer is door adviesbureau LievenseCSO voor de sterk verontreinigde grond een deelsaneringsplan opgesteld (Deelsaneringsplan Kastanjelaan (ong.) te Geleen, LievenseCSOMilieu B.V., docnr. 17B114, rap001.JW.GL, d.d. 18 december 2017).

Voor de overige verontreinigde grond is een grondstromenplan opgesteld (Grondstromenplan, plangebied Seringenlaan/Kastanjelaan (fase 1) te Geleen, LievenseCSOMilieu B.V., docnr. 17B114.rap002,TH, d.d. 22 januari 2018).

Voor de omgevingsvergunning betekent dit een uitgestelde inwerkingtreding conform artikel 6.2c lid 1 Wabo.

Procedure hogere grenswaarden

Het college heeft conform het bepaalde in artikel 110a lid 1 Wet geluidhinder een definitief besluit hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting genomen.

Welstand

Wij hebben de aanvraag op 27 februari 2018 ter beoordeling voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Het advies van deze commissie luidt als volgt.

Advies 12 september 2017

Het bouwplan voldoet niet aan redelijke eisen van welstand.

Het plan is nog onvoldoende voldragen. Bij verdere uitwerking dienen de in de conclusie genoemde zaken te worden betrokken en erin terug te zien.

Korte beschrijving plan:

In de wijk Lindeneuvel worden aan de Kastanjelaan en de Seringenlaan portiekflats afgebroken. De vervangende nieuwbouw betreft 36 woningen, bestaande uit ééngezinswoningen, nul-treden-woningen en patio's.

Motivering/ conclusie:

Na toelichting door de projectleider en de architecten vind een uitgebreide gedachtenwisseling plaats met de ARK. Bij de verdere uitwerking van het plan geeft de ARK de volgende zaken mee:

- De te realiseren ruimtelijke kwaliteit in dit plan zet de standaard voor de kwaliteit van de herstructurering van de rest van de wijk. Daarom is het van belang dat binnen de mogelijkheden één zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt;
- De gekozen opzet van de met name de nul-treden-woningen mist deze ruimtelijke kwaliteit. Meerdere woningen van dit type aan elkaar werkt als zeer monotoon. Dit komt de kwaliteit van de leefomgeving niet ten goede;
- De Seringenlaan is een brede straat. De 3-laagse portiekwoningen worden vervangen door eenlaagse nul-treden-woningen, waardoor afbreuk wordt gedaan aan de maat en schaal en daarmee aan de ruimtelijke kwaliteit van de Seringenlaan. Zoek architectonische oplossingen om de woningen een hogere en robuustere uitstraling te geven die recht doet aan het ruimtelijke karakter van de straat;
- De patio's hebben door de beoogde materiaalkeuze geen relatie met de te bouwen woningen aan de Seringenlaan. Deze relatie wordt wel voorgestaan.

Advies 26 september 2017

Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Het plan is akkoord. Het plan wordt vandaag voor de tweede keer door de Ark behandeld. De eerste behandeling op 12 september 2017 leidde tot het advies 'niet-akkoord'. "Bij de verdere uitwerking van het plan geeft de ARK de volgende zaken mee:

- de te realiseren ruimtelijke kwaliteit in dit plan zet de standaard voor de kwaliteit van de herstructurering van de rest van de wijk. Daarom is het van belang dat binnen de mogelijkheden één zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt;

- de gekozen opzet van de met name de nul-treden-woningen mist deze ruimtelijke kwaliteit. Meerdere woningen van dit type aan elkaar werkt als zeer monotoon. Dit komt de kwaliteit van de leefomgeving niet ten goede;
 - de Seringenlaan is een brede straat. De 3-laagse portiekwoningen worden vervangen door eenlaagse nul-treden-woningen, waardoor afbreuk wordt gedaan aan de maat en schaal en daarmee aan de ruimtelijke kwaliteit van de Seringenlaan. Zoek architectonische oplossingen om de woningen een hogere en robuustere uitstraling te geven die recht doet aan het ruimtelijke karakter van de straat;
 - de patio's hebben door de beoogde materiaalkeuze geen relatie met de te bouwen woningen aan de Seringenlaan. Deze relatie wordt wel voorgestaan."
- De ARK constateert naar tevredenheid dat haar aanbevelingen in het aangepaste plan zijn verwerkt. Daarmee voldoet het plan aan de redelijke eisen van welstand.

Advies 1e behandeling OM17.0539 op 16 januari 2018:

Het plan voldoet niet aan redelijke eisen van welstand, omdat het plan afwijkt van het plan zoals voorgelegd op 26 september 2017. Dit geldt voor zowel de versieringen in het metselwerk als het kleurgebruik. Ook dient de aanvrager stalen te overleggen van het materiaal.

Advies 2^e behandeling OM17.0539 op 27 februari 2018:

Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand, omdat het plan is uitgewerkt conform het advies van 26 september 2017. Tevens zijn de gevraagde materialen (baksteen, dakpan) als de gevraagde detailleringen overlegd.

Conclusie

De Bouwverordening Sittard-Geleen, nu hiervan wordt afgeweken, 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 onder voorwaarde aan redelijke eisen van welstand. Wij baseren ons op bovengenoemd advies van de ARK van 27 februari 2018. Zodoende kan de gevraagde vergunning voor de activiteit '(ver)bouwen van een bouwwerk' worden verleend. Wel bestaat aanleiding om aan de vergunning de hierna te noemen voorwaarde(n) te verbinden.

Voorwaarde(n)

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

- Voor dit bouwplan dienen aanvullende maatregelen getroffen te worden als gevolg van een verhoogde geluidsbelasting afkomstig van industrielawaai en wegverkeerslawai. De in hoofdstuk 3 van rapportage 'Noorman Bouw- en milieuvadvis gevelgeluidwering nieuwbouwwoningen Seringenlaan te Geleen, rapport 21710268.R01e, d.d. 13 september 2018 ' geluidwerende voorzieningen dienen in het werk te worden uitgevoerd.
- Uit de aangeleverde bodemonderzoeken is gebleken dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en daarmee de noodzaak aanwezig om sanerende maatregelen te treffen. Hiervoor is een deelsaneringsplan opgesteld welke ter goedkeuring voor gelegd dient te worden aan de Provincie Limburg. Vervolgens dienen de sanerende maatregelen uitgevoerd te worden conform het vastgestelde deelsaneringsplan en van deze werkzaamheden een

evaluatieverslag op te stellen. Dit evaluatieverslag dient wederom door de provincie Limburg te worden goedgekeurd.

- Daarnaast dient bij graafwerkzaamheden rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van verontreinigde grond conform het opgestelde grondstromenplan.

Omdat sprake is van een uitgestelde inwerkingtreding conform artikel 6.2c lid 1 Wabo, treedt de omgevingsvergunning pas in werking nadat voldaan is aan de bovengenoemde voorwaarden.

- Zo spoedig mogelijk, maar minimaal drie weken voor het aanbrengen van beton-, staal-, hout- en/of metselwerkconstructies de bijbehorende statische berekeningen en tekeningen overleggen, volgens artikel 4.7 van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) en artikel 2.7, lid 1a van de Regeling omgevingsrecht (Mor).

Met het vervaardigen van de betreffende constructies mag niet worden begonnen voordat deze berekeningen en tekeningen door het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente zijn goedgekeurd.

Bij deze aanvraag zijn ingediend:

- Rapportage Geotechnisch Bodemonderzoek d.d. 25-10-2017
- Palenplan blok 1, tekeningnr. AB-001, d.d. 25-01-2018
- Palenplan blok 2, tekeningnr. BA-002, d.d. 25-01-2018
- Palenplan blok 3, tekeningnr. BA-003, d.d. 25-01-2018
- Palenplan blok 4, tekeningnr. BA-004, d.d. 25-01-2018
- Palenplan blok 5, tekeningnr. BA-005, d.d. 25-01-2018
- Palenplan blok 6, tekeningnr. BA-006, d.d. 25-01-2018
- Palenplan blok 7, tekeningnr. BA-007, d.d. 25-01-2018
- Principe constructie woningtype 1 tussenwoning beukmaat 5400, tekeningnr. BA-1.01, d.d. 25-01-2018
- Principe constructie woningtype 15^E eindwoning met dwarskap beukm. 5400, tekeningnr. BA-15^E.0, d.d. 25-01-2018
- Principe constructie woningtype 16 nultrede won. (tussenwon. Beukm. 6,3 m), tekeningnr. BA16.01, d.d. 25-01-2018
- Principe constructie woningtype 16 nultrede won. (eindwon. Beukm. 6,3 m), Tekeningnr. BA-16^E. 01, d.d. 25-01-2018
- principe constructie won.type 17 nultrede won. met topgevel. Beukm. 6,3 m, Tekeningnr. BA-17.01, d.d. 25-01-2018
- Funderingsoverzicht blok 1, tekeningnr. BA-101, d.d. 25-01-2018
- Funderingsoverzicht blok 2, tekeningnr. BA-102, d.d. 25-01-2018
- Funderingsoverzicht blok 3, tekeningnr. BA-103, d.d. 25-01-2018
- Funderingsoverzicht blok 4, tekeningnr. BA-104, d.d. 25-01-2018
- Begane grond/ Fundering blok 5 Levensloopwoningen, tekeningnr. BA-105, d.d. 25-01-2018
- Funderingsoverzicht blok 6, tekeningnr. BA-106, d.d. 25-01-2018
- Funderingsoverzicht blok 7, tekeningnr. BA-107, d.d. 25-01-2018
- Bovenbouw Blok 5 Levensloopwoning, tekeningnr. BA-305, d.d. 25-01-2018
- Statische berekening, document; GDV-20174378-SB, d.d. 26-01-2018
- Paalberekening 32+4 woningen aan de Kastanjelaan/ Seringenlaan te Geleen, werknummer 2018-1778 d.d. 14 juni 2018
- Rapportage Geotechnisch Bodemonderzoek, opdrachtnummer 61172375, d.d. 25-06-2018

- Berekening wapening prefab fundering, document 19543-B01, d.d. 22-05-2018, wijziging (2), d.d. 09-07-2018
- Funderingsadvies, rapportnummer 61172375-FA-1A, gewijzigd 26 juni 2018
- ProductieBoekbalken 1^e wijziging, d.d. 27-06-2018
- Prefab Fundering, 16+ 4 woningen Seringenlaan te Geleen, wijziging 5 d.d. 10-07-2018
- PET- metingen uitgevoerd aan 156 stuks Schroefmortelpalen van het bouwwerk, 16+4 woningen Seringenlaan Geleen, d.d. 11 juli 2018
- Beoordeling Paalmisstanden, documentnummer 19543-M01, d.d. 16-07-2018

- Het hemelwater dat op het dakoppervlak van het nieuwe gebouw valt, moet op eigen terrein blijven. Met de realisatie van de daarvoor aan te brengen voorzieningen voor afvoer van hemelwater mag niet worden begonnen alvorens de hiervoor te maken tekeningen en berekeningen (inhoud, uitvoering, zand- en bladvang, etc.) bij het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente zijn ingediend en door deze zijn goedgekeurd, volgens artikel 6.18 lid 5b van het Bouwbesluit 2012.
- U dient op elk moment aan het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente te kunnen aantonen dat de genoemde voorzieningen correct zijn uitgevoerd en van voldoende capaciteit zijn. Een mogelijkheid om aan deze aantoonplicht te voldoen is het op verzoek kunnen overleggen van foto's die zijn genomen van de hemelwatervoorziening ten tijde van de aanleg ervan.
- Met de start van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat het peil van de woningen door het bouw- en woningtoezicht in het werk is 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 het volgende punt komt het project niet overeen met de regels van het bestemmingsplan 'Lindenheuvel' en 'Burgemeester Lemmensstraat e.o.'.

Strijdigheid bestemmingsplan 'Lindenheuvel'

- Artikel 3.2 lid a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. De geplande woningen bevinden zich buiten de bouwvlakken, hierdoor is het plan strijdig met de bestemmingsplannen.

Strijdigheid bestemmingsplan 'Burgemeester Lemmensstraat e.o.'

- Artikel 13.2 lid a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. De geplande woningen bevinden zich buiten de bouwvlakken, hierdoor is het plan strijdig met de bestemmingsplannen.
- Artikel 19.1.2 Het is niet toegestaan nieuwe woningen, geluidgevoelige andere gebouwen en geluidgevoelige terreinen als bedoeld in de Wet geluidhinder ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone-industrie' op te richten.

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 3.2 lid a van het bestemmingsplan 'Lindenheuvel' en de regels 13.2 lid a en 19.1.2 van het bestemmingsplan 'Burgemeester Lemmensstraat e.o.'.

Motivering

Wij hebben onderzocht of in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan dit plan kan worden meegewerkt. Het plan is daarom voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, opgesteld door Ducot Engineering & Advies B.V., gevestigd in Roermond, met als rapportnummer 16769R1C en welke onderbouwing deel uitmaakt van dit besluit.

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 b van deze lijst vermeld, te weten het bouwen van één of meerdere woningen, met daaraan inherente voorzieningen, passen binnen de regionale woonvisie Westelijke Mijnstreek

Conclusie

Wij vinden het ingediende project passend in een goede ruimtelijke ordening.
Zodoende kan de gevraagde vergunning voor de activiteit 'gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' worden verleend.