

Besluit
van Gedeputeerde Staten van Limburg

Omgevingsvergunning

Tijdelijke portiersloge

Overslagbedrijf Haven Born B.V., Trierveldweg 2 te
Born (gemeente Sittard-Geleen)

Zaaknummer: 2018-205601

Kenmerk: 2018/83043 d.d. 29 november 2018.
Verzonden:

INHOUDSOPGAVE

1	Besluit	3
2	Procedure	6
2.1	De aanvraag	6
2.2	Bevoegd gezag	6
2.3	Volledigheid van de aanvraag en opschorting procedure	6
2.4	Procedure	7
2.5	Advies	7
3	Overwegingen	8
3.1	Bouwen van een bouwwerk	8
3.2	Gebruik in strijd met ruimtelijke ordening	11
4	Bouwvoorschriften	15

1 Besluit

Onderwerp

Gedeputeerde Staten van Limburg hebben op 13 september 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Overslagbedrijf Haven Born B.V.. De aanvraag betreft de realisatie van een tijdelijke portiersloge voor de inrichting gelegen aan Trierveldweg 2, 6121 PC Born (gemeente Sittard-Geleen), kadastraal bekend als Born, sectie H, nummer 1178. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2018-205601.

De aanvraag is aangevuld op 26 november 2018.

Besluit

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 Overslagbedrijf Haven Born B.V. de omgevingsvergunning (verder te noemen: vergunning) te verlenen. Deze vergunning wordt verleend voor de inrichting gelegen aan Trierveldweg 2, 6121 PC Born;
2. dat de vergunning verleend wordt voor de volgende activiteiten en werkzaamheden:
 - het (ver)bouwen van een bouwwerk, zijnde de realisatie van een tijdelijke portiersloge;
 - 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 het bouwen en gebruiken van een gebouw binnen een zone waar geen bouwvlak is gedefinieerd;
3. dat aan deze vergunning de in hoofdstuk 4 vermelde voorschriften verbonden zijn;
4. dat de volgende delen van de aanvraag onderdeel uitmaken van deze vergunning, tenzij daarvan op basis van de aan dit besluit verbonden voorschriften mag of moet worden afgeweken:
 - aanvraagformulier - tijdelijk bouwwerk portiersloge OHB, kenmerk: 3763365, firma -, versie -, de dato 13 september 2018;
 - Briefrapport archeologie 18002 - uitvoeren archeologisch onderzoek - concept, kenmerk: ArcheoPro - 17-232, firma ArcheoPro, versie -, de dato 20 april 2018;
 - Funderingsadvies portiersloge aan de Trierveldweg 3 te Born, kenmerk: GA180156.R01.v1.0, firma Geonius, versie 1.0, de dato 21 augustus 2018;
 - Nieuwbouw portiersloge - gevelaanzichten, verdiepingsvloeren en doorsneden, kenmerk: 2180306-001, firma WT Engineering, versie C, de dato 21 november 2018;
 - Statische berekening - nieuwbouw portiersloge Overslagbedrijf Haven Born B.V. - berekening bouwkundige constructie, kenmerk: 2180306-001, firma WT Engineering, versie C, de dato 23 november 2018;
 - 3D aanzichten - portiersloge Overslagbedrijf Haven Born - BKC-staalbouw, kenmerk: 2180306-G1, firma WT Engineering, versie B, de dato 5 september 2018;
 - Bovenaanzichten -550, peil, +4300, +8000 - portiersloge Overslagbedrijf Haven Born, kenmerk: 2180306-G2, firma WT Engineering, versie B, de dato 5 september 2018;
 - Aanzichten as 1, 3, A, B en D - portiersloge Overslagbedrijf Haven Born, kenmerk: 2180306-G3, firma WT Engineering, versie B, de dato 5 september 2018;
 - Overslagbedrijf Haven Born BV - situatietekening, kenmerk: Portiersloge, firma OHB, versie -, de dato 22 augustus 2018;

- Fundering - portiersloge Overslagbedrijf Haven Born, kenmerk: 2180306-G4, firma WT Engineering, versie -, de dato 5 september 2018;
- Nieuwbouw portiersloge - aanduiding gebruiksfunctie en bezettingsgraad, kenmerk: 2180306-002, firma WT Engineering, versie -, de dato 5 september 2018;
- Ingevulde checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012 - portiersloge OHB, firma -, versie -;
- Verkennend bodemonderzoek op de locatie perceel 3, Verloren van Themaatweg, Trierveldweg in de gemeente Born, kenmerk: D 144-c, firma L.M.I., versie -, de dato 28 januari 1994;
- Verkennend bodem- en asbestonderzoek - Overslagbedrijf haven Born B.V., Trierveldweg ong. te Born, kenmerk: E184876.006/GHA, firma Aelmans, versie -, de dato 6 september 2018;
- Ruimtelijke motivering - portiersloge Trierveldweg 2 te Born - definitief, kenmerk: M184137.002/ASA, firma Aelmans, versie -, de dato 23 augustus 2018;

5. dat de vergunning wordt verleend voor een periode van 10 jaar na de dag van verlening van deze omgevingsvergunning. Na deze termijn moet de vóór de verlening van de omgevingsvergunning bestaande toestand worden hersteld;

Gedeputeerde Staten van Limburg,
namens dezen,

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

Afschriften

Dit besluit is verzonden aan de <NAW-gegevens>aanvrager van de vergunning, zijnde Overslagbedrijf Haven Born B.V., Trierveldweg 2, 6121 PC Born.

Een afschrift van dit besluit is verzonden aan het college van burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen.

Rechtsbescherming

Bezwaar

Als dit besluit uw belang rechtstreeks raakt en u het met de inhoud van dit besluit niet eens bent, kunt u bezwaar maken. U moet dan binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verzonden een bezwaarschrift indienen. Op deze procedure is de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de datum;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht, en;
- d. de redenen van het bezwaar (motivering).

Het bezwaarschrift moet worden gericht aan:

Gedeputeerde Staten van Limburg
Cluster Juridische Zaken en Inkoop, team Rechtsbescherming
Postbus 5700
6202 MA Maastricht.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar www.limburg.nl.

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Als u een bezwaarschrift heeft ingediend, dan kunt u tevens een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

U kunt ook digitaal een verzoek indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag volgend op de dag waarop dit besluit is verzonden. Indien de Voorzieningenrechter positief beslist op een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening als bedoeld in artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht, wordt de werking van het onderhavige besluit geschorst.

2 Procedure

2.1 De aanvraag

Op 13 september 2018 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Overslagbedrijf Haven Born B.V.. van de inrichting gelegen aan Trierveldweg 2, 6121 PC te Born.

De aanvraag is aangevuld op 26 november 2018.

De aanvraag alsmede de aanvullende gegevens betreft de realisatie van een tijdelijke portiersloge met een instandhoudingstermijn van 10 jaar na de datum van verlening van deze omgevingsvergunning.

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

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo);
- 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 Bevoegd gezag

De inrichting is genoemd in categorie 28.4 van onderdeel C van bijlage 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Verder bevat de inrichting één of meerdere IPPC-installaties (categorie 5, Bijlage I bij de Richtlijn Industriële Emissie). Daarom zijn wij het bevoegd gezag voor de integrale omgevingsvergunning.

2.3 Volledigheid van de aanvraag en opschorting procedure

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze getoetst op volledigheid. In verband met het ontbreken van een aantal gegevens hebben wij de aanvrager op 9 november 2018 (verzendsdatum) per brief met kenmerk 2018/76937 in de gelegenheid gesteld om uiterlijk 4 weken na verzending van deze brief aanvullende gegevens in te dienen. Op 26 november 2018 hebben wij de gevraagde aanvullende gegevens ontvangen.

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag, alsmede de aanvullende gegevens, voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De termijn voor het nemen van het besluit is daardoor opgeschort met 2 weken en 2 dagen.

2.4 Procedure

Dit besluit is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.2 van de Wabo. Gelet hierop hebben wij op 26 september 2018 conform artikel 3.8 van de Wabo kennis gegeven van de aanvraag op de site van de provincie Limburg (www.limburg.nl/bekendmakingen) en in een plaatselijk huis aan huisblad.

Wij hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de beslistermijn van 8 weken te verlengen met zes weken overeenkomstig artikel 3.9, tweede lid van de Wabo. Van deze verlenging is op 31 oktober 2018 kennis gegeven op de site van de provincie Limburg (www.limburg.nl/bekendmakingen) en in een plaatselijk huis aan huisblad.

2.5 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.

Naar aanleiding van ons adviesverzoek met betrekking tot de aanvraag hebben wij van de gemeente Sittard-Geleen per e-mail op 23 oktober 2018 het volgende advies mogen ontvangen:

Wij hebben dossier AD18.0086, zaaknummer 2018-205601 bestudeerd. Op grond van de gegevens bij deze aanvraag, ten aanzien van het bestemmingsplan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien geen bezwaar ten aanzien van de aanvraag, in dat kader willen wij wel een planschadeverhaalsovereenkomst met initiatiefnemer afsluiten. een concept heb is als bijlage toegevoegd.

Wij nemen het advies van de gemeente over.

3 Overwegingen

3.1 Bouwen van een bouwwerk

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Toetsingsgronden

De omgevingsvergunning wordt geweigerd indien:

1. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet;
2. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening of, zolang de bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, van de Woningwet dan wel bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120 van die wet;
3. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening;
4. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;

Toetsing

Bouwbesluit

De activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012 voor tijdelijke bouwwerken, met uitzondering ten aanzien van onderstaande, waarvoor door aanvrager een verzoek tot instemming met een gelijkwaardige maatregel is ingediend.

Op grond van de afdeling 6.5 'tijdig vaststellen van brand', artikel 6.20, vijfde lid en op grond van bijlage 1 van het Bouwbesluit 2012 geldt voor de tijdelijke portiersloge een brandmeldinstallatie met ruimtebewaking als bedoeld in de NEN2535, omdat vanuit de verblijfsruimte op de verdieping slechts in een richting gevluht kan worden. Op de tekening zijn doorgekoppelde NEN2555 rookmelders aangegeven. Doorgekoppelde NEN2555 rookmelders in plaats van een NEN2535 brandmeldinstallatie met ruimtebewaking kunnen worden ingezet als een gelijkwaardige maatregel. Daartoe heeft aanvrager middels aanvullend ingediende documenten – waaronder een expliciet verzoek daartoe te kennen gegeven dat zij gebruik wilt maken van de gelijkwaardigheidsbepaling als bedoeld in artikel 1.3 juncto artikel 6.20, vijfde lid Bouwbesluit 2012 en de toepassing van een rookmelder in ruimtenummer 1.6

– kantoor. De gelijkwaardige technische maatregelen, zoals hiervoor vermeld achten wij als bevoegd gezag in voldoende mate tegemoet komen aan de veiligheid van de gebruikers van de tijdelijke portiersloge en daarmee gelijkwaardig aan de prestatie-eis die in beginsel noodzakelijk zou zijn op basis van artikel 6.20, vijfde lid van het Bouwbesluit.

Vanwege het feit dat er aan de hand van artikel 1.3 Bouwbesluit 2012 toepassing is gegeven aan een gelijkwaardige maatregel in verband met een in hoofdstuk 6 Bouwbesluit 2012 uit oogpunt van brandveiligheid gegeven voorschrift geldt dat er op grond van artikel 1.19, eerste lid van het Bouwbesluit 2012 een gebruiksmelding moet worden ingediend.

Bouwverordening

De bouwverordening van de gemeente Sittard-Geleen 2012 (1^e t/m 14^e wijziging) schrijft voor dat een bodemrapport dient te worden aangeleverd op basis waarvan de bodemgeschiktheid blijkt. Bij de aangevraagde activiteit zijn als bijlagen onderstaande rapportages ingediend:

- Verkennend bodemonderzoek op de locatie perceel 3, Verloren van Themaatweg, Trierveldweg in de gemeente Born, kenmerk: D 144-c, firma L.M.I., versie -, de dato 28 januari 1994;
- Verkennend bodem- en asbestonderzoek - Overslagbedrijf haven Born B.V., Trierveldweg ong. te Born, kenmerk: E184876.006/GHA, firma Aelmans, versie -, de dato 6 september 2018;

Vornoemde rapportages zijn door een bodemdeskundige beoordeeld, het interne advies (versie 1.2) van 30 oktober 2018 luidt:

Voor het plaatsen van een portiersloge voor de duur van maximaal 10 jaren kan een omgevingsvergunning worden verleend.

De sterke verontreiniging in de contactlaag (metselpuin) moet vóór het aanbrengen van de fundatie en riolering ontgraven worden. De vrijgekomen metselpuin moet afgevoerd worden naar een erkend verwerker. Hergebruik is niet toegestaan.

Om voorgaande te borgen nemen wij voornoemde als voorwaardelijke verplichting op in hoofdstuk 4 van onderhavig besluit.

De aangevraagde activiteit voldoet ten aanzien van de bodemaspecten aan voornoemde bouwverordening ook ten aanzien van de overige aspecten in de bouwverordening.

Bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Born: Holtum Noord I & II en Sluisweg e.o.' (verder: bestemmingsplan) is vastgesteld op 26 juni 2013.

De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- een AMvB ontheffing van het plan mogelijk maakt;
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- elders in algemene regels een dergelijke afwijking wordt toegestaan;

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst.

De resultaten van deze toetsing staan beschreven in paragraaf 3.2 van het besluit. Onder verwijzing naar paragraaf 3.2 van het besluit merken wij op dat de omgevingsvergunning, gelet op artikel 2.12, lid 1 Wabo op deze grond wel kan worden verleend.

Welstand

De aanvraag betreft een tijdelijke portiersloge voor Overslagbedrijf Haven Born met een termijn voor instandhouding van maximaal 10 jaren. Op grond van artikel 2.10, eerste lid onder d van de Wabo is een welstandsbeoordeling niet vereist.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van een bouwwerk zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

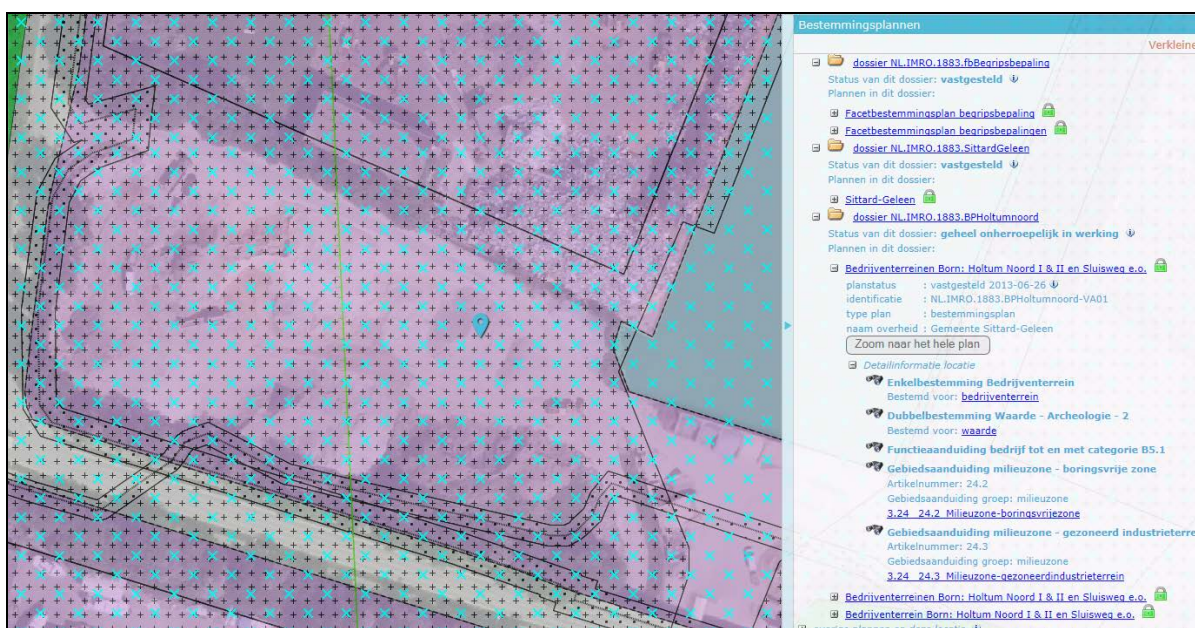
In dit besluit zijn de voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen.

3.2 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.

Toetsing

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Born: Holtum Noord I & II en Sluisweg e.o. (verder: bestemmingsplan) is vastgesteld. Hieronder een verbeelding van de projectlocatie.



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

De aangevraagde activiteit is (deels) in strijd met dit bestemmingsplan. Immers, de realisatie van de tijdelijke portiersloge vindt aldus de verbeelding plaats in een zone waar geen aanduiding 'bouwvlak' van toepassing is.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren, tenzij:

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- een AMvB ontheffing van het plan mogelijk maakt;
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- elders in algemene regels een dergelijke afwijking wordt toegestaan;
- elders in het exploitatieplan een dergelijke afwijking wordt toegestaan; of
- elders in het voorbereidingsbesluit een dergelijke afwijking wordt toegestaan.

Hieronder wordt een beschouwing gedaan van de van toepassing zijnde (dubbel)bestemmingen en functie- en gebiedsaanduidingen:

- enkelbestemming 'Bedrijventerrein';
- dubbelbestemming 'Waarde Archeologie – 2';
- functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie B5.1';
- gebiedsaanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone';
- gebiedsaanduiding 'milieuzone – gezoneerd industrieterrein'.

Enkelbestemming 'Bedrijventerrein':

Op grond van artikel 5.2 'bouwregels' onderdeel a behorende bij de enkelbestemming 'bedrijventerrein' mogen gebouwen die ten dienste staan en passend binnen de doeleindenomschrijving als bedoeld in artikel 5.1 'bestemmingsomschrijving' uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. Het gebouw, te weten de tijdelijke portiersloge staat ten dienste van de bedrijfsactiviteiten van Overslagbedrijf Haven Born, daarmee passend in de doeleindenomschrijving echter is geen bouwvlak op de bouwlocatie aangeduid.

Het bestemmingsplan biedt verder geen (algemene) vrijstellingsbepalingen om (tijdelijk) gebruik van gronden en bouwwerken buiten een aanduidingsvlak 'bouwvlak' toe te staan, kortom er is strijd met de bestemmingsplanregels zoals hierboven aangeven.

De strijdigheid kan worden opgelost door gebruik te maken van het Besluit omgevingsrecht (Bor), bijlage II, hoofdstuk IV, artikel 4, lid 11, de zogenaamde 'kruimelregeling'. Bij onderhavige aanvraag is sprake van een tijdelijk bouwwerk met een maximale instandhoudingstermijn van 10 jaren. Verwijzend naar voornoemde is bijlage II, hoofdstuk IV, artikel 4, lid 11 toepasbaar op onderhavige situatie.

Het gebruik van gronden en bouwwerken door de oprichting en gebruik van de tijdelijke portiersloge is van tijdelijke aard, na afloop van de tijdsduur zoals aangegeven in hoofdstuk 1 van dit besluit dienen de gronden in de oorspronkelijke (planologische) toestand teruggebracht te worden.

Onder verwijzing naar de ingediende ruimtelijke motivering van Aelmans, status: definitief, gedateerd 23 augustus 2018 bekend onder kenmerk 'M184137.002/ASA', die integraal deel uitmaakt van onderhavige besluitvorming is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Wij hebben bijgevoegde ruimtelijke motivering ter beoordeling voorgelegd aan de gemeente Sittard-Geleen, deze heeft onder verwijzing naar het gemeentelijke advies, zoals opgenomen in paragraaf 2.5 van onderhavig besluit, op 23 oktober 2018 positief geadviseerd.

De omgevingsvergunning kan, gelet op het bovenstaande, het advies van de gemeente Sittard-Geleen en het bepaalde artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 2 van de Wabo dan ook op deze grond wel worden verleend.

Voor wat betreft de overige bepalingen in het bestemmingsplan ten aanzien van de bestemming 'Bedrijventerrein' wordt voldaan aan de gestelde criteria.

Dubbelbestemming 'Waarde Archeologie - 2':

Op de beoogde bouwlocatie ligt volgens het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie-2'. De opsteller van het bestemmingsplan wil voorkomen dat een in dit plan begrepen grond minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van de ter plaatse geldende of beoogde bestemming.

Daarom is in artikel 17.2 van het bestemmingsplan de volgende verbodsbepaling opgenomen:

In afwijking van het bepaalde in artikel 3 tot en met artikel 15 van de regels, mogen op de in lid 17.1 genoemde gronden geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen ten behoeve van het bepaalde in artikel 3 tot en met 15 van de regels, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw, gelegen op minder dan 1 meter boven peil, niet wordt vergroot of veranderd;*
- b. de bouw van een (bij)gebouw of een uitbreiding van een bestaand gebouw van ten hoogste 500 m² en graafwerkzaamheden niet dieper dan 30 cm;*
- c. archeologisch vriendelijke gebouwen en andere bouwwerken binnen de bestemming Bedrijventerrein, waarbij een leeflaag wordt aangelegd, waarin eventuele verdiepingen van het maaiveld (zoals ten behoeve van de aanleg van docks, kabels en leidingen) of van de bebouwing (zoals ten behoeve van funderingen) gerealiseerd kunnen worden, zonder dat deze verdiepingen een onevenredig nadelig effect (kunnen) hebben op de archeologische waarden of deze waarden (kunnen) aantasten. Indien de in de vorige zin bedoelde leeflaag onvoldoende diep is voor het realiseren van afdoende fundering, is de aanleg van (paal)funderingen beneden de bedoelde leeflaag toegestaan, mits hierdoor niet meer dan 1% verstoring van de archeologische waarden kan optreden, hetgeen dient te worden aangetoond middels een specifiek daartoe uitgevoerd onderzoek;*
- d. gebouwen en/of andere bouwwerken waarvan middels een geotechnisch en/of archeologisch onderzoek is aangetoond, dat die door hun constructie en fundering geen onevenredig nadelige invloed hebben op de archeologische waarden in de bodem ter plaatse van de te realiseren gebouwen en/of andere bouwwerken;*

Ingevolge artikel 17.2 onderdeel d van het bestemmingsplan geldt een uitzonderingsgrond en kan de vergunning worden verleend voor zover uit een rapport, waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld, genoegzaam blijkt dat die door hun constructie en fundering geen onevenredige nadelige invloed hebben op de archeologische waarden in de bodem ter plaatse van de te realiseren gebouwen en/of andere bouwwerken.

De aanvraagster heeft bij de aangevraagde activiteit het document 'Briefrapport archeologie 18002 - uitvoeren archeologisch onderzoek - concept, kenmerk: ArcheoPro - 17-232, firma ArcheoPro, versie -, de dato 20 april 2018' ingediend. Verder wordt in de ruimtelijke motivering – portiersloge Trierveldweg 2 te Born van Aelmans met kenmerk M184137.002/ASA, versie -, de dato 23 augustus 2018 een passage gewijd aan de archeologische verwachtingswaarden in het plangebied.

Voornoemde rapportages zijn door een archeologische deskundige beoordeeld, het interne advies van 30 oktober 2018 luidt:

Ik onderschrijf de archeologische conclusies in bijgesloten rapporten.

Wij nemen het advies van de archeologisch deskundige over.

Funcctieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie B5.1':

Volgens de verbeelding, behorende bij het bestemmingsplan is tevens sprake van de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie B5.1'. Volgens artikel 5.1, onderdeel f zijn bedrijven in categorie 3.1 tot en met 5.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten ter plaatse van deze aanduiding toegestaan. De bedrijfsactiviteiten van Overslagbedrijf Haven Born passen binnen de bedrijfscategorie 3.1 tot en met 5.1, daarmee wordt voldaan aan de regels zoals gesteld in artikel 5.1, onderdeel f van het bestemmingsplan.

Gebiedsaanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone':

Volgens de verbeelding, behorende bij het bestemmingsplan is tevens sprake van de gebiedsaanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone'. Volgens artikel 24.2.1 geldt ter plaatse van deze aanduiding een verbod tot het hebben, oprichten en exploiteren van boorputten dieper dan 30 meter beneden het maaiveld en geldt een verbod tot het roeren van de grond dieper dan 30 meter beneden maaiveld of deze handeling toe te laten of anderszins werken in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten.

Bij onderhavige aanvraag worden geen boorputten opgericht en wordt de bodem niet dieper geroerd dan 30 meter beneden maaiveld. Het terrein is overigens opgehoogd, waardoor geen werkzaamheden beneden het oorspronkelijke maaiveld worden uitgevoerd. Hiermee wordt rechtstreeks voldaan aan de bepalingen in artikel 24.2.1.

Gebiedsaanduiding 'milieuzone – gezoneerd industrieterrein':

Volgens de verbeelding, behorende bij het bestemmingsplan is tevens sprake van de gebiedsaanduiding 'milieuzone – gezoneerd industrieterrein'. Volgens artikel 24.3 zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – gezoneerd industrieterrein' mede bestemd voor het gezoneerd industrieterrein zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder. De geluidbelasting van de inrichtingen (zowel zoneplichtige als niet-zoneplichtige) die gelegen zijn binnen deze aanduiding worden toegerekend aan de geluidzone door deze mee te nemen in de geluidsboekhouding van het ter plaatse gezoneerde industrieterrein.

Aangezien er bij de oprichting van deze tijdelijke portiersloge geen sprake is van een geluidsbron en daarmee geen sprake is van een toename van de geluidsbelasting is deze aanduiding in casu niet van toepassing.

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.

4 Bouwvoorschriften

SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

Uitgestelde indieningsvereisten

De volgende gegevens en bescheiden dienen uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling aan het bevoegd gezag te worden overgelegd. Eerst na ontvangst van de bevindingen kan met de bouw van het betreffende onderdeel worden begonnen:

- gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft.
- Gegevens en bescheiden met betrekking tot de details van de in of ten behoeve van het bouwwerk toegepaste installaties, voor zover het niet de gegevens met betrekking tot de hoofdlijn dan wel het principe van de toegepaste installaties betreft;
- gegevens en bescheiden over de milieubelasting van het gebouw door de toe te passen materialen, bepaald volgens de Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-werken de dato 1 november 2011 (MPG-berekening);
- een (bouw)veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012;

Gebruiksmelding

De volgende gegevens en bescheiden dienen uiterlijk binnen een termijn van vier weken voor ingebruikname van het bouwwerk bij het bevoegd gezag via een melding te worden ingediend:

- gebruiksmelding volgens artikel 1.18, eerste lid onder a onder 2^o van het Bouwbesluit 2012, met de daartoe benodigde bescheiden als bedoeld in artikel 1.19 Bouwbesluit 2012;

Overige voorschriften ten aanzien van brandveiligheid:

- Maandelijks controles, jaarlijks onderhoud (inclusief rapport van onderhoud) zijn vereist met betrekking tot de toepassing van doorgekoppelde NEN 2555 rookmelders als gelijkwaardige maatregel. De controles dienen vergelijkbaar te zijn met de controles, die volgens Bouwbesluit 2012 uitgevoerd dienen te worden volgens NEN 2654-1 bij een brandmeldinstallatie en NEN 2654-2 bij een ontruimingsalarminstallatie. De controles dienen vastgelegd te worden in een logboek die voor onder meer het bevoegde gezag op verzoek zijn in te zien.

Bodemaspecten:

- De – volgens de bodemrapportages – aanwezige sterke verontreiniging in de contactlaag (metselpuin) moet vóór het aanbrengen van de fundatie en riolering ontgraven worden. De vrijgekomen metselpuin moet afgevoerd worden naar een erkend verwerker. Hergebruik is niet toegestaan.