



Gemeente Stein
Postbus 15
6170 AA STEIN

Stadhouderslaan 200
Postbus 15
6170 AA Stein
T 046-4359393
info@gemeentestein.nl
www.gemeentestein.nl
Bank 28.50.08.110

Verzenddatum: 13 augustus 2013
Uw kenmerk: 51984997
Ons Kenmerk: O2013-057\omgevingsvergunning\13UIT05261
Bijlagen: diversen
Behandeld door: Dhr. J.E Pepels\Afdeling VH&H
cluster Bouw - en Woningtoezicht\Tel: 046-4359296
Betreft: Verzendbrief besluit omgevingsvergunning

Geachte heer Willems,

Op 16 april 2013 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een multifunctioneel centrum en een appartementencomplex (met 44 huurappartementen) op de perceel plaatselijk gelegen aan de Heerstraat Centrum ong. te Stein ontvangen.

De onderhavige percelen zijn kadastraal gelegen in de Gemeente:
Stein, sectie G, kadastraal nummer 1780.
Stein, sectie G, kadastraal nummer 1781.
Stein, sectie G, kadastraal nummer 1842.
Stein, sectie G, kadastraal nummer 1843.
Stein, sectie G, kadastraal nummer 1779.
Stein, sectie G, kadastraal nummer 18.

De aanvraag om omgevingsvergunning is geregistreerd onder zaaknummer O2013-057.

De aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- bouwen;
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;

In deze brief informeren wij u over welke beslissing op de aanvraag is genomen.

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Het besluit d.d. 13 augustus 2013 en bijbehorende bescheiden hebben wij als bijlagen toegevoegd aan dit schrijven.

Aan de omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om het besluit van de omgevingsvergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven. Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de vergunning voordat deze onherroepelijk is.

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.



Voorts willen wij u er op wijzen dat u verplicht bent om de aanvang en het gereedkomen van de bouwwerkzaamheden te melden aan de gemeente aan de hand van de bij het besluit toegevoegde formulieren.

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in weekblad "De Schakel".

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd tot een bedrag van € 269.601,80. Voor betaling van dit bedrag is een gespecificeerde factuur toegevoegd.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de afdeling VH&H, cluster Bouw - en Woningtoezicht onder bovenstaand telefoonnummer.

Vertrouwende erop u hiermee in voldoende mate te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en Wethouders van Stein,
Namens dezen,
Medewerker afdeling Publiekszaken,

Mevr. S. Krauth



Besluitdatum: Stein, 13 augustus 2013
Afdeling: Publiekszaken
Betreft: omgevingsvergunning
Kenmerk: O2013-057\13UIT04719

BESLUIT:

Beschikkende op de op 16 april 2013 ingekomen aanvraag met bijlagen van Gemeente Stein, Postbus 15, 6170 AA Stein om een omgevingsvergunning voor het oprichten van een multifunctioneel centrum en een appartementencomplex (met 44 huurappartementen) op het perceel plaatselijk gelegen aan de Heerstraat Centrum ong. en Stadhouderslaan ong. te Stein.

De onderhavige percelen zijn kadastraal gelegen in de Gemeente Stein, sectie G, kadastraal nummer 18, 1779, 1780, 1781, 1842 en 1843 te Stein.

De aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- bouwen;
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;

Burgemeester en wethouders zijn ingevolge artikel 2.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bevoegd om een besluit te nemen op de aanvraag om een omgevingsvergunning.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is getoetst en voldoet aan de indieningsvereisten zoals bedoeld in de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Op basis van de bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediende bescheiden is er geen sprake van samenloop. Bij de beoordeling is wel gebleken dat er sprake is van aanhaken van de volgende meldingen en / of vergunningen:

- Melding ingevolge activiteiten besluit, ingekomen d.d. 26 april 2013
- Gebruiksmelding, d.d. 16 april 2013
- Hogere grenswaardeprocedure

Beoordeling van de activiteiten:

In oktober 2009 is het winkelcentrum van Stein alsmede het hierin gelegen Socio centrum Stein afgebrand. Ten behoeve van de herontwikkeling van het centrum van Stein is door de raad op 7 juli 2011 het bestemmingsplan "Centrum Stein" vastgesteld. In dit nieuwe bestemmingsplan wordt voorzien in het realiseren van een nieuw winkelcentrum, een multifunctioneel centrum en de bouw van appartementen en zorgappartementen. Het centrum zal in 2 fasen worden ontwikkeld. De eerste fase voorziet ondermeer in de bouw van een multifunctioneel centrum en 44 huurappartementen in het oostelijke gedeelte van het nieuwe winkelcentrum van Stein. Een aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van een winkelcentrum, zorgwoningen en appartementen wordt op korte termijn verwacht maar valt buiten het kader van onderhavige aanvraag. Voor beide deelprojecten is wel een gezamenlijke ruimtelijke onderbouwing en een herinrichtingsplan openbare ruimte opgesteld. In het



herinrichtingsplan wordt ondermeer invulling gegeven aan de aanleg van voldoende parkeergelegenheid, fietsenstallingen, afvalcontainers, herplant bomen e.d..

Nummeraanduiding toekenning:

Ingevolge artikel 6 van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen worden gemeenten opgedragen nummeraanduidingen toe te kennen aan de op het grondgebied van de gemeente gelegen verblijfsobjecten, standplaatsen en ligplaatsen. De nummeraanduiding dient te voldoen aan het bepaalde in artikel 108 van de Gemeentewet en artikel 3 van de Verordening naamgeving en nummering (adressen) gemeente Stein 2010.

Na toetsing in het kader van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen (BAG) is gebleken dat er nieuwe verblijfsobjecten ontstaan, waaraan afzonderlijke nummeraanduidingen dienen te worden toegekend.

Gezien voorgaande wordt overgegaan tot vaststelling van de volgende nummeraanduidingen in het kader van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen (BAG), overeenkomstig de bij de dit besluit behorende situatietekening.

- Woningen Maaskant wonen :
 - Heerstraat Centrum 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36 (1e verdieping)
 - Heerstraat Centrum 22a, 24a, 26a, 28a, 30a, 32a, 34a, 36a (2e verdieping)
 - Heerstraat Centrum 22b, 24b, 26b, 28b, 30b, 32b (3e verdieping)
 - Heerstraat Centrum 22c, 24c, 26c (4e verdieping)

 - Stadhouderslaan 2, 4, 6, 8, 10 (1e verdieping)
 - Stadhouderslaan 2a, 4a, 6a, 8a, 10a (2e verdieping)
 - Stadhouderslaan 2b, 4b, 6b, 8b, 10b (3e verdieping)
 - Stadhouderslaan 2c, 4c (4e verdieping)
 - Stadhouderslaan 2d, 4d (5e verdieping)
- Multifunctioneel Centrum :
 - Heerstraat Centrum 38

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening:

De gronden waarop de activiteit is voorzien hebben ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Centrum Stein" de bestemming "Centrum". Ingevolge artikel 3, lid 3.1 is een multifunctioneel centrum toegestaan tot een totale bedrijfsvloeroppervlakte van 2600 m². Binnen deze maat mag maximaal 200 m² ten behoeve van horeca worden gebruikt terwijl het plan uitgaat van een horeca-oppervlakte van ca 225 m². Bovendien geldt ingevolge artikel 3, lid 3.2 dat een gebouw binnen het hiervoor aangeduide bouwvlak moet worden gebouwd terwijl het plan voorziet in een overschrijding van de bouwgrens aan de Stadhouderslaan met ca 2 meter.

Ingevolge artikel 3, lid 3.2 geldt dat voor een gebouw de op de plankaart aangegeven bouwhoogte niet overschreden mag worden terwijl het plan op de hoek Heerstraat Centrum / Stadhouderslaan voorziet in een overschrijding van de bouwhoogte met ca 9,5 meter.

Het plan is ten aanzien van voorgaande punten dan ook in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Tevens hebben de gronden waarop de activiteit is voorzien ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Centrum Stein" de bestemming "Verkeer". Ingevolge artikel 6, lid 6.2



mogen binnen deze bestemming uitsluitend bouwwerken geen gebouwen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd terwijl het plan voorziet in gedeeltelijke bebouwing van deze gronden ten behoeve van onderhavig plan. Het plan is dan ook op dit punt in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Tenslotte hebben de gronden waarop de activiteit is voorzien ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Centrum Stein" de bestemming "Waarde - Archeologie". Ingevolge artikel 9.2 is het bouwen van nieuwe bouwwerken slechts toelaatbaar indien door burgemeester en wethouders wordt afgeweken van het geldend bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders zijn ingevolge artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bevoegd om op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing af te wijken van het bestemmingsplan.

Bij de aanvraag is een in opdracht van de gemeente Stein door Tonnaer adviseurs in omgevingsrecht opgestelde ruimtelijke onderbouwing (projectnummer 101580R.2011, d.d. 5 april 2013) ingediend.

Voorname ruimtelijke onderbouwing vormt de basis voor de ruimtelijke onderbouwing van onderhavig besluit en maakt inclusief de bijbehorende bijlagen onderdeel uit van het besluit.

In het bestemmingsplan Centrum Stein heeft een integrale afweging van alle belangen plaatsgevonden. Onderhavig plan wijkt maar marginaal af van het bestemmingsplan. In de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing is dan ook uitsluitend ingegaan op de wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan Centrum Stein.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt ondermeer ingegaan op de volgende aspecten:

- Overschrijding bouwhoogte en bouwvlak: de overschrijdingen zijn marginaal en zijn noodzakelijk voor een betere stedenbouwkundige inpassing van het plan in de omgeving.
- Overschrijding horeca: de overschrijding is zeer beperkt en passend bij de plaats en de functie van het nieuwe multifunctioneel centrum.
- Archeologie: het gehele ontwikkelingsgebied is archeologisch onderzocht en middels een selectiebesluit vrijgegeven.
- De in het bestemmingsplan centrum Stein genoemde vloeroppervlakte voor detailhandel, supermarkten, dienstverlening en horeca, multifunctioneel centrum en wonen worden niet overschreden.
- De milieu-effecten worden niet gewijzigd met uitzondering van een zeer beperkte toename van de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de gevels van de woningen aan de Stadhouderslaan. In dat kader zal opnieuw een hogere grenswaardeprocedure worden doorlopen.
- In afwijking van het gesteld in de Ruimtelijke onderbouwing is aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de grondtransacties en de noodzakelijke bodemgeschiktheidsverklaring.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat er geen ruimtelijke of stedenbouwkundige onoverkomelijke redenen zijn om medewerking aan voorliggend plan te ontfagen.

Bouwen:



De aanvraag is getoetst en voldoet aan:

- het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- de eisen van de gemeentelijke Bouwverordening;
- de eisen van het Bouwbesluit;

Ten behoeve van onderhavig plan is door Geonius een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer MA130159, rapportnummer MA130159.R01). Uit het onderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse geschikt is voor het beoogde gebruik.

De welstandscommissie heeft in haar vergadering van 1 mei 2013 geoordeeld dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand. Ons college is niet gebleken van redenen welke een afwijking van het advies van de welstandscommissie rechtvaardigen, dan wel noodzakelijk maken.

Zienswijze:

Voor een zorgvuldige afweging van belangen voor bovengenoemde aanvraag heeft de aanvraag en de ontwerpbesluit op grond van de Algemene wet bestuursrecht, gedurende 6 weken van 23 mei 2013 tot 4 juli 2013 op het gemeentehuis ter inzage gelegen.

Binnen deze periode is een ieder de mogelijkheid geboden zienswijzen naar voren te brengen ten aanzien van het ontwerpbesluit. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Overwegende het voorgaande is naar het oordeel van Burgemeester en wethouders niet gebleken van omstandigheden welke zich verzetten tegen het verlenen van de omgevingsvergunning en zijn er geen weigeringsgronden aanwezig.

BESLUIT:

Gelet op de artikelen 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriële Regeling omgevingsrecht, de Algemene wet bestuursrecht, het Bouwbesluit, de Bouwverordening gemeente Stein, de Wet ruimtelijke ordening en de Wet basisregistraties adressen en gebouwen besluiten burgemeester en wethouders:

A) Nummeraanduiding :

Over te gaan tot vaststelling van de volgende nummeraanduidingen in het kader van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen (BAG), overeenkomstig de bij dit besluit behorende situatietekening. overeenkomstig de bij de dit besluit behorende situatietekening.

- Woningen Maaskant wonen :

Heerstraat Centrum 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36 (1e verdieping)
Heerstraat Centrum 22a, 24a, 26a, 28a, 30a, 32a, 34a, 36a (2e verdieping)
Heerstraat Centrum 22b, 24b, 26b, 28b, 30b, 32b (3e verdieping)
Heerstraat Centrum 22c, 24c, 26c (4e verdieping)

Stadhouderslaan 2, 4, 6, 8, 10 (1e verdieping)
Stadhouderslaan 2a, 4a, 6a, 8a, 10a (2e verdieping)
Stadhouderslaan 2b, 4b, 6b, 8b, 10b (3e verdieping)
Stadhouderslaan 2c, 4c (4e verdieping)



Stadhouderslaan 2d, 4d (5e verdieping)

- Multifunctioneel Centrum :
Heerstraat Centrum 38
De nummeraanduiding dient voor ingebruikname van de verblijfsobjecten te worden aangebracht.

B) Omgevingsvergunning:

Aan de gemeente Stein Postbus 15, 6170 AA Stein de omgevingsvergunning voor de activiteiten "Bouwen" en "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" te verlenen voor het oprichten van een multifunctioneel centrum op het perceel gelegen aan de Heerstraat centrum nummer 38 en voor het oprichten van een appartementencomplex (met 44 huurappartementen) op de percelen plaatselijk gelegen aan de Heerstraat Centrum nummer 22 t/m 36 even te Stein en de Stadhouderslaan nummer 2 t/m 10 even te Stein.

De omgevingsvergunning wordt verleende onder de bepaling dat de aanvraag, ruimtelijke onderbouwing en de overige bij het besluit gevoegde gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning alsmede onder de volgende aanvullende voorwaarden:

- De brandveiligheidsaspecten dienen te voldoen aan de voorwaarden zoals deze benoemd worden in het bij dit besluit behorende advies van de Brandweer Veiligheidsregio Zuid-Limburg met kenmerk 2013.2000.0406.1, d.d.23-7-2013;
- De doorgangen van de toiletruimtes (sanitaire cabines) in het multifunctioneel centrum dienen een vrije hoogte te hebben van minimaal 2,3m (afdeling 4.4 Bouwbesluit 2012);
- Indien het nog te realiseren winkelcentrum, dat op dit bouwplan zal aansluiten, niet of in een andere vormgeving opgeleverd wordt dan op dit moment bekend is mogen het multifunctioneelcentrum en de bovenwoningen niet in gebruik genomen worden voordat er een (tijdelijke) thermische schil is aangebracht zoals is aangegeven op de bouwkundige tekeningen en welke voldoet aan de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit 2012. Indien deze thermische schil moet worden aangebracht dient er voor aanvang van deze werkzaamheden een conform de NEN 7120 aangepaste EPG berekening gemaakt te worden waaruit blijkt dat het bouwwerk hiermee ook voldoet aan de energieprestatiecoëfficiënt die geldt ten tijde van dit besluit. Deze berekening dient ter beoordeling aan de afdeling VH&H overgelegd te worden (afdeling 5.1 Bouwbesluit 2012).
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen de navolgende gegevens ter beoordeling aan de afdeling bouw & woningtoezicht overgelegd te worden :
 - a) Aanvullende constructieve gegevens welke benoemd worden in het, bij dit besluit horende, rapport van Ingenieursbureau van der Werf & Nass b.v. met werknummer 3695DM, d.d.11-7-2013 (afdeling 2.1 Bouwbesluit);
 - b) Gegevens waaruit blijkt dat de mechanische ventilatievoorzieningen van de scootmobielberging, inpandige bergingen, fietsenstallingen, opstelplaats CV, entree en hydrofoorroimte geen geluidsniveau in de appartementen veroorzaken wat hoger is als 30db (afdeling 3.2 Bouwbesluit 2012)



- c) Aangepaste gegevens waaruit blijkt dat de ventilatievoorzieningen in het bouwwerk voldoen aan afdeling 3.6 van het Bouwbesluit 2012 zoals nader wordt toegelicht in de, bij dit besluit behorende, email naar dhr. Ard Thijsen van architectenbureau Buro5 d.d.27-6-2013 (afdeling 3.6 Bouwbesluit 2012);
- d) Een uitgewerkt aansluitdetail ter plaatse van de horizontale aansluiting van het kozijn met de gevels in de horizontale doorsnede van trappenhuis 2 want op basis van het huidige detail kan er hier mogelijk een koudebrug of vochtdoorslag ontstaan (afdeling 3.5 Bouwbesluit 2012);
- e) Een uitgewerkt bouwveiligheidsplan (Regeling omgevingsrecht).

Overeenkomstig het besluit van burgemeester en wethouders van Stein, d.d. 13 augustus 2013.

Burgemeester en Wethouders van Stein,
Namens dezen,
Senior afdeling VH&H

Mevr. N.S.A. Daniels

Rechtsbescherming:

Beroep:

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend.

Tegen de beschikking kan beroep worden ingesteld door:

- Degenen die zienswijzen hebben ingebracht tegen de ontwerp beschikking.
- Degenen die een zienswijze willen inbrengen tegen de wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerp zijn aangebracht.
- Belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen de ontwerp beschikking.
- De adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over de ontwerp beschikking.

De beschikking wordt na afloop van de beroepstermijn van kracht tenzij gedurende die termijn beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. De beschikking wordt niet van kracht voordat op dat verzoek is beslist. Het beroepschrift moet in tweevoud worden ingediend. U kunt beroep instellen bij de Sector Bestuursrecht van de Rechtbank Limburg, Postbus 950, 6040AZ te Roermond.

Het beroepschrift dient te worden ondertekend en tenminste te bevatten:

- naam en adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- de gronden van het beroep.



Dit beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet.

Inwerkingtreding besluit:

Het besluit treedt pas in werking met ingang van de zevende week na het bekendmaken van het besluit (einde beroepstermijn)

Voorlopige voorziening:

Tegelijk met het indienen van het beroepsschrift, zoals hierboven vermeld, kunnen belanghebbenden een voorlopige voorziening vragen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040AZ te Roermond, indien onverwijlde spoed, gelet op de belangen dat vereist.

Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking, nadat hierover een beslissing is genomen.

Digitaal verzoekschrift:

Belanghebbenden kunnen ook digitaal een verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD of eHerkenning). Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.

Ten slotte:

Wij wijzen er met nadruk op dat vergunninghoud(st)er op eigen risico handelt, indien met de vergunde activiteiten wordt gestart, voordat definitief is komen vast te staan, dat het besluit niet meer kan worden vernietigd.

Leges:

Ingevolge de vastgestelde legesverordening van de gemeente Stein gelden in het algemeen vaste leges bedragen.

Een uitzondering op het voorgenoemde is de activiteit bouwen. Op grond van de legesverordening dienen de leges te worden bepaald aan de hand van de bouwkosten, volgens de berekeningsmethodiek zoals vastgesteld in de legesverordening:

Grondslag vastgestelde bouwkosten:	€ 9.775.930,-
Leges bouwen:	€ 266.884,80
Leges bestemmingsplan:	€ 2.795,00
Vermindering vooroverleg -/-	€ 78,00
Totaal leges:	€ 269.601,80