

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

dossiernummer: Om19.0073

BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SITTARD-GELEEN

Aanvraag

Op 15 februari 2019 ontvingen wij van Stadion Omgeving B.V., Europalaan 26, 6199 AB Maastricht-airport een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'bouwen Jumbo supermarkt' op de locatie Lissabonlaan, Zurichstraat, Wenenstraat, in Sittard. De kadastrale gegevens van deze locatie zijn: STD00 M 00793 en M 00802 (deels). Onze beslissing op deze aanvraag luidt als volgt.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het project 'bouwen Jumbo supermarkt' voor de volgende activiteit(en):

- het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
- het maken of veranderen van een uitweg.

Eventueel aan dit besluit gestelde voorwaarden en/of voorschriften zijn in de activiteitenlijst opgenomen. Deze activiteitenlijst maakt deel uit van dit besluit.

Geldigheidsduur

Voor de activiteit 'het maken of veranderen van een uitweg' wordt de vergunning verleend voor de periode van één jaar. Dat wil zeggen dat binnen één jaar na verlening van de vergunning opdracht moet zijn gegeven tot het aanleggen van de uitweg.

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.

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.

Zienswijzen en adviezen

Op 1 mei 2019 hebben wij op www.officielebekendmakingen.nl bekend gemaakt dat wij van plan zijn om voor dit project de vergunning te verlenen. Vanaf 2 mei 2019 ligt de

aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zes weken voor iedereen ter inzage. In die zes weken kan iedereen zienswijzen tegen of adviezen over het ontwerpbesluit bij ons college kenbaar maken.

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 (publiceerbare versie) (19ink01565);
- aanvraagformulier omgevingsvergunning (papieren versie) (19ink01564);
- planschadeverhaalsovereenkomst (ongetekend) (19uit01043);
- machtiging GBB; met datum 15-02-2019 (19ink01545);
- tekening b01; bestektekening supermarkt; met datum 11-02-2019 (19ink01546);
- tekening b02; details; met datum 07-02-2019 (19ink01547);
- checklist veilig onderhoud; zonder datum (19ink01548).
- milieumelding; met datum 19-02-2019 (19ink01715);
- rapport Ruimtelijke functionele effecten analyse P00911-2; met datum 24-01-2019 (19ink01563);
- advies archeologie; mp19a3; met datum 22-01-2019 (19ink01562);
- notitie Externe veiligheid - verantwoording groepsrisico; met datum 15-02-2019 (19ink01561);
- quickscan externe veiligheid; GBB003-0001; met datum 10-01-2019 (19ink01560);
- rapport ruimtelijke onderbouwing verplaatsing Jumbo supermarkt; P00911; met datum 15-04-2019 (19ber00827);
- rapport verkennend bodemonderzoek 18783.BKK; met datum 10-12-2018 (19ink01557);
- rapport R1803209-02-Funderingsadvies; met datum 06-02-2019 (19ink01556);
- rapport R1803209-01 grondonderzoek; met datum 16-01-2019 (19ink01555);
- rapport gelijkwaardigheid groot brandcompartiment NEN6060; met datum 14-02-2019 (19ink01554);
- rapport brandveiligheidsadvies Jumbo Sittard; met datum 14-02-2019 (19ink01553);
- EPG wa0355 Jumbo; met datum 06-02-2019 (19ink01552);
- tekening 2019-SIT061-02; met datum 14-02-2019 (19ink01551);
- tekening 2019-SIT061-01; met datum 14-02-2019 (19ink01550);
- winkelwagenstallingen; zonder datum (19ink01549).

Sittard-Geleen, 15 april 2019

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen
namens dezen,
Teammanager vergunningen

J.A.M. Sijmons

ACTIVITEITENLIJST

De volgende activiteiten horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 15 april 2019 aan Stadion Omgeving B.V., Europalaan 26, 6199 AB Maastricht-airport voor het project 'bouwen Jumbo supermarkt' op de locatie Lissabonlaan, Zurichstraat, Wenenstraat in Sittard, kadastraal bekend als STD00 M 00793 en M 00802 (deels):

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk;
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
3. het maken of veranderen van een uitweg.

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 bestemmingsplan 'Bergerweg Zuid 1e en 2e partiële herziening'. Ons college maakt, op grond van artikel 2.12 van de Wabo, van de mogelijkheid gebruik voor deze activiteit niettemin vergunning te verlenen.

Welstand

Wij hebben de aanvraag op 12 maart 2019 ter beoordeling voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Het advies van deze commissie luidt als volgt.

Advies

Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Motivering

Beoordeling en advies:

De commissie constateert dat in voorliggend plan goed is gereageerd op de eerdere opmerkingen, door onder andere in de detaillering bijzonder aandacht te schenken aan de gelaagde gevelopbouw. Van de architect heeft zij begrepen dat het verzoek om onder de in geel uitgevoerde luifelband een transparante kozijnstrook op te nemen niet is gehonoreerd.

Dit is omdat nu al bekend is dat de kozijnstrook in de praktijk niet open zal blijven. Dit is omdat het winkelinrichting programma het open houden van de kozijnstrook niet toelaat en deze zal worden afgeplakt. Wat de reclamevoering betreft is deze buiten de beoordeling gelaten, derhalve niet akkoord is cq. in een later stadium moet worden aangevraagd. Reeds nu wordt gewezen op het feit dat het gemeentelijk reclamebeleid zich verzet tegen een herhaling van bedrijfsnamen in een enkel gevelvlak. Het plan voldoet, met uitzondering van de bedrijfsreclame aan redelijke eisen van welstand.

Gelijkwaardigheid (Bouwbesluit)

Op basis van artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 hoeft aan afdeling 2.10 'beperking van uitbreiding van brand', niet te worden voldaan als het bouwwerk of het gebruik daarvan

anders dan door toepassing van het desbetreffende voorschrift ten minste dezelfde mate van veiligheid biedt als is beoogd met de in die hoofdstukken gestelde voorschriften.

Grootte brandcompartiment

Met toepassing van de methode 'Beheersbaarheid van brand' is aangetoond dat de overschrijding van de maximaal toegestane oppervlakte van een brandcompartiment dezelfde mate van veiligheid biedt als bedoeld in afdeling 2.10 van het Bouwbesluit 2012.

Conclusie

De Bouwverordening Sittard-Geleen 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 12 maart 2019. 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.

Voorwaarden

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

- Aan de hand van een gelijkwaardigheidsrapportage NEN6060 is aannemelijk gemaakt dat het brandcompartiment 1753 m², meer dan 1000 m², mag bedragen. De uitgangspunten zoals verwoord in deze rapportage dienen te worden overgenomen en gerespecteerd te worden.
- Aan de hand van een toezichtsarrangement met een frequentie van 1x per 3 jaar zal er worden toegezien op de naleving van deze uitgangspunten. Het eerste toezicht dient plaats te vinden binnen 6 maanden na ingebruikname. Een rapportage van dit toezicht dient ter informatie te worden gestuurd aan de brandweer Zuid-Limburg: r.wagemans@brwzl.nl. Een en ander zal worden vastgelegd in het kader van de Melding brandveilig gebruiken.
- De vergunning is verleend met een gelijkwaardigheid volgens artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012.
Vanwege deze gelijkwaardigheid is het volgens artikel 1.18 verboden een bouwwerk in gebruik te nemen zonder of in afwijking van een melding brandveilig gebruiken (gebruiksmelding).
Dien daarom een gebruiksmelding in, ten minste vier weken voordat u het gebouw in gebruik neemt.
- Het gebouw moet worden voorzien van een (niet automatische) brandmeldinginstallatie conform artikel 6.20 + bijlage 1 van het Bouwbesluit 2012. Hiervoor dient een Programma van eisen te worden opgesteld, en ter goedkeuring te worden ingediend bij het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente.
- Het gebouw moet worden voorzien van een (niet automatische) ontruimingsalarminstallatie conform artikel 6.23 van het Bouwbesluit 2012. Hiervoor dient een Programma van eisen te worden opgesteld, en ter goedkeuring te worden ingediend bij het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente.
- Er dient een ontruimingsplan te worden opgesteld conform artikel 6.23 lid 6 van het Bouwbesluit 2012.

- Met het vervaardigen van de beton-, staal-, hout- en/of metselwerkconstructies mag niet worden begonnen voordat de bijbehorende statische berekeningen en tekeningen inclusief het geotechnisch grondonderzoek met funderingsadvies door het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente zijn 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 de volgende punten komt het project niet overeen met de regels van het bestemmingsplan 'Bergerweg Zuid 1e en 2e partiële herziening'.

- Artikel 4.I.a tweede * Gemengde bestemming
gronden ter plaatse zijn bestemd voor lokale en regionale uitoefening van bedrijven: welke in de tot deze voorschriften behorende Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomen in milieucategorie 2 en 3.
Een supermarkt komt niet in deze Staat voor.
- Artikel 4.III.e De afstand van de voorgevel van de bebouwing tot de aangrenzende weg dient minimaal 10 meter te bedragen.
- Artikel 11 Waarde - archeologie
Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
2. een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 500 m²; er wordt een gebouw gebouwd met een oppervlakte van ongeveer 1800 m². Ook wordt er een parkeerterrein aangelegd.

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 4.I.a tweede *, artikel 4.III.e en artikel 11 lid 3 van het bestemmingsplan 'Bergerweg Zuid 1e en 2e partiële herziening'.

Motivering

Wij hebben onderzocht of in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan dit plan kan worden meegewerkt. Het plan voldoet aan de van belang zijnde criteria:

- Het plan is op grond van het geldende beleid (rijk/provincie/gemeente) toegestaan.
- De belangen van de directe burens worden niet onevenredig geschaad.
- Het plan heeft geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu of kan deze doen ontstaan.
- Het plan doet geen afbreuk aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.
- Het plan voldoet aan de betreffende parkeernorm.

Naar het oordeel van ons college is aan de genoemde voorwaarden voldaan, zoals uit de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte Ruimtelijke Onderbouwing, met als kenmerk: NL.IMRO.1883.Lissabonlaan-ON01 blijkt;

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 c. van deze lijst vermeld, te weten 'het bouwen van kantoren, winkels, horecabedrijven, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende bedrijven, categorie 1- en 2-bedrijven, consumentverzorgende en ambachtelijke bedrijven, met daaraan inherente voorzieningen'.

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. Wel bestaat aanleiding om aan de vergunning de hierna te noemen voorwaarde(n) te verbinden.

Voorwaarden

Wij verlenen de vergunning voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' onder de volgende voorwaarde(n):

- De aanvang van het bouwrijp maken van het perceel dient twee weken voor de werkstart aan de gemeentelijk archeoloog te worden gemeld per e-mail (marion.aarts@sittard-geleen.nl).
- Bij het doen van vondsten waarvan wordt vermoed dat het om archeologische vondsten of sporen gaat, is het verplicht deze onmiddellijk te melden bij de gemeentelijk archeoloog van Sittard-Geleen, mevrouw M. Aarts (046-4777456) en aan de gemeentelijk projectleider of gemeentelijk contactpersoon van het project.

3. HET MAKEN OF VERANDEREN VAN EEN UITWEG

Inleiding

In artikel 2.18 van de Wabo is aangegeven dat een vergunning voor deze activiteit kan worden geweigerd op gronden die zijn aangegeven in de betrokken verordening.

Toelichting

De weigeringsgronden staan beschreven in artikel 2:12 lid 2 van de Algemene Plaatselijke Verordening Sittard-Geleen (APV). De vergunning kan worden geweigerd in het belang van de bruikbaarheid van de weg, het veilig en doelmatig gebruik van de weg, de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving, de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente en het bestemmingsplan.

Conclusie

De aanvraag is beoordeeld aan artikel 2:12 lid 2 van de APV. De APV staat het verlenen van de vergunning niet in de weg. Zodoende kan de gevraagde vergunning voor de activiteit 'het maken of veranderen van een uitweg' worden verleend. Wel bestaat aanleiding om aan de vergunning de hierna te noemen voorwaarde(n) te verbinden.

Voorwaarden

Wij verlenen de vergunning voor de activiteit 'het maken of veranderen van een uitweg' onder de volgende voorwaarde(n):

- De uitvoering van de aanleg van de uitweg vindt niet plaats anders dan door of vanwege de gemeente, conform het gestelde in artikel 2:12 lid 5 van de APV.