

VERZONDEN 13 JULI 2011

Dossiernummer: **OM11.0200**

Besluit van Burgemeester en wethouders van de gemeente Sittard-Geleen

### **Aanvraag**

Op 1 april 2011, aangevuld bij brief van 16 mei 2011 en onder overlegging van meerdere rapporten hebben wij van Afbouw Stadion B.V. een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor de afbouw van het stadion van Fortuna Sittard en omgeving met de thema's sport, leisure, commerciële dienstverlening en thematische detailhandel. Het gaat hierbij om – blijkens de aanvraag - een stedelijk dienstenterrein, dat bestaat uit twee delen: het stadiondeel, dat ziet op (fase 1 van) de afbouw van het bestaande stadion, en het realiseren van een sport/onderwijscomplex, het zogenoemde "Fitland"-deel. Hierna wordt e.e.a. gezamenlijk aangeduid als het Project.

Tot het Project behoren tevens erven en tuinen, nutsvoorzieningen, verkeer- en parkeervoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, overige bijbehorende voorzieningen. Er zullen hoofdgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht.

De kadastrale gegevens van de hiervoor te gebruiken percelen luiden als volgt: kadastrale sectie M, perceelnummers 465, 466, 522, 524, 601, 606 en 612 (gedeeltelijk).

In het hierna volgende wordt ons besluit en de motivering daarvan weergegeven.

### **Besluit**

Wij verlenen de aangevraagde omgevingsvergunning voor het Project onder voorwaarden. Daarbij gaat het om een vergunning voor de volgende aangevraagde activiteiten:

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

Hierbij verleende ontheffingen en aan dit besluit gestelde voorwaarden zijn in de van dit besluit deeluitmakende Activiteitenlijst opgenomen.

De volgende aangevraagde activiteiten worden buiten behandeling gelaten:

- het maken of veranderen van een uitweg.
- het maken van handelsreclame

### **Inwerkingtreding**

Wij bepalen met toepassing van artikel 6.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) dat dit besluit, in afwijking van artikel 6.1, lid 2 van de Wabo, na

bekendmaking terstond in werking treedt.

### **Voorgeschiedenis**

Mede op verzoek van Afbouw Stadion heeft de Gemeenteraad ten behoeve van de realisatie van het Project op 9 juli 2009 het bestemmingsplan "Fortunastadion e.o." vastgesteld. Bij uitspraak van 27 april 2011 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de aangevoerde formele bezwaren verworpen, alsmede vrijwel alle materiële gronden. Dit geldt evenwel niet voor de aangevoerde grond dat het in de planvoorschriften gemaakte onderscheid naar herkomst van binnen en buiten de gemeente afkomstige bedrijven niet ruimtelijk relevant is. Omdat de herkomstbepaling naar het oordeel van de Afdeling niet ruimtelijk relevant is, heeft zij het vaststellingsbesluit vernietigd.

Naar het oordeel van ons college heeft Afbouw Stadion er belang bij dat zo snel mogelijk met de realisatie van het Project kan worden begonnen. Als basis hiervoor zou in plaats van een bestemmingsplan een omgevingsvergunning kunnen gelden, indien zij gelet op de geldende toetsingsgronden kan worden verleend. Gelet op het hierna gestelde blijkt dat, onder de kanttekening dat 'onthefing' dient te worden verleend van het vigerende bestemmingsplan, het geval te zijn.

### **Wettelijk kader**

In paragraaf 2.1, Wabo zijn bepalingen opgenomen die verbieden om bepaalde activiteiten te verrichten zonder omgevingsvergunning. De gronden waaraan een aanvraag om een omgevingsvergunning moet worden getoetst staan in paragraaf 2.3, Wabo.

Gelet op artikel 2.4, lid 1, Wabo zijn wij het bevoegde gezag om op een aanvraag om een omgevingsvergunning te beslissen. Omdat, zoals hierna zal blijken, tevens vergunning wordt verleend voor het gebruiken in strijd met het bestemmingsplan, is van belang dat een verklaring van geen bedenkingen moet zijn afgegeven door de Gemeenteraad. Voor het onderhavige geval geldt dat een dergelijke verklaring is vereist, gelet op het bepaalde in artikel 6.5, lid 1 en 3, Besluit omgevingsrecht (Bor) en het besluit van de raad van 7 oktober 2010. Het onderhavige geval behoort tot de categorieën gevallen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen is vereist. Een speelhal maakt deel uit van de in de aanvraag van de omgevingsvergunning genoemde functies. Deze functie komt niet voor in de lijst van categorieën, zoals die door de gemeenteraad op 7 oktober 2010 is vastgesteld en waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Om die reden zal voordat de omgevingsvergunning wordt afgegeven een verklaring van geen bedenkingen aan de gemeenteraad worden gevraagd.

### **Aan te haken toestemmingen**

Op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en/of de Flora- en faunawet kan het zo zijn dat de eventueel onder die wetten benodigde ontheffingen en/of vergunningen in deze procedure kunnen worden aangehecht. Gebleken is evenwel dat geen ontheffing of vergunning onder genoemde wetten is vereist. Aan te haken toestemmingen zijn derhalve niet nodig.

Ten behoeve van de realisatie van het Project is een hogere waardenbesluit nodig voor de toegestane geluidbelasting op de onderwijsfunctie bij het Fitlandcomplex. Dit besluit betreft

de vaststelling van hogere waarden bij de Madridstraat en de Milaanstraat. De besluitvorming noodzakelijk hiervoor wordt parallel aan de besluitvorming over deze omgevingsvergunning doorlopen en het zogeheten hogere waarden besluit wordt uiterlijk gelijktijdig met dit besluit genomen. Het besluit hogere waarde ingevolge de Wet geluidhinder is op 2 juni 2009 reeds verleend.

### **Procedure**

De aanvraag is volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure behandeld. In dit verband is het voornemen om tot vergunningverlening over te gaan op 25 mei 2011 bekend gemaakt in weekblad "de Trompetter", in de Staatscourant en langs elektronische weg. Met ingang van 26 mei 2011 heeft de aanvraag en de ontwerpbeschikking met de relevante stukken zes weken ter inzage gelegen bij de balie Vergunningen in het gemeentehuis aan de Markt 1 te Geleen. In die periode zijn zienswijzen naar voren gebracht die in een aparte Zienswijze nota zijn besproken en waarin alle zienswijzen worden weerlegd. Bedoelde nota moet als hier herhaald en ingelast worden beschouwd en maakt derhalve onderdeel uit van dit besluit.

### **Volledigheid aanvraag**

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze getoetst op grond van de Regeling omgevingsrecht (Mor) op volledigheid en aanvullingen gevraagd. Na aanvulling was de aanvraag volledig voor toetsing met uitzondering van de activiteiten "het maken van een uitweg" en "het maken van handelsreclame". Een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 lid onder e is niet vereist.

### **Meldingen Wm**

Gelet op artikel 8.41a, lid 1, Wet milieubeheer (Wm) is vastgesteld dat alle meldingen op grond van artikel 8.41, Wm zijn gedaan, zodat de aanvraag in behandeling kon worden genomen.

### **Adviezen**

Gelet op artikel 6.2 van het Bor hebben wij de aanvraag voorgelegd aan de welstandscommissie in verband met de toetsing aan artikel 2.10, eerste lid, onderdeel d, van de Wabo. In de activiteitenlijst zijn de adviezen van deze commissie vermeld.

### **Verklaring van geen bedenkingen**

Gelet op artikel 6.5 van het Bor is de aanvraag voorgelegd aan de gemeenteraad en is aan de gemeenteraad gevraagd om te verklaren dat hij tegen het afwijken van het bestemmingsplan geen bedenkingen heeft. Onder verwijzing naar het door de gemeenteraad op 9 juli 2009 vastgestelde bestemmingsplan "Fortunastadion e.o." en de bij het ontwerpbesluit behorende stukken, heeft de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen afgegeven, zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo.

## **Motivering**

De Activiteitenlijst en de Ruimtelijke Onderbouwing maken onderdeel uit van het onderhavige besluit. Daarin is – naast het in dit besluit gestelde – onder meer de motivering opgenomen die het onderhavige besluit draagt.

## **Relevante documenten**

Tekeningen o.a. volgens hieronder vermelde tekeningenlijsten en rapporten o.a. volgens brief ruimtelijke onderbouwing:

### Algemeen:

Aanvraagformulier omgevingsvergunning d.d. 1 april 2011

Brief over aanvullende bescheiden t.b.v. ruimtelijke onderbouwing d.d. 16 mei 2011

U4188a blad A-PL0600 totale situatie d.d. 13 mei 2011

4765528 actualiserend bodemonderzoek Bedrijvenstad Fortuna d.d. 3 maart 2011

Parkeerbehoefte Fitland en Stadion 1e fase d.d. 11 juni 2011

Milieu-effectrapportage d.d. 26 januari 2009

Voortoets m.e.r.-plicht d.d. 11 mei 2011

B02023.000146 Actualiserend onderzoek flora en fauna, toetsing natuurparagraaf d.d. 13 mei 2011

Oplegnotitie watertoets d.d. 16 mei 2011

ADC Rapport 2624 Inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven, d.d. april 2011

Effectenanalyse megasupermarkt Fortunastadion d.d. 25 mei 2011

Effectenanalyse sportcluster Fortunastadion d.d. 25 mei 2011

Besluit hogere waarde ingevolge de Wet geluidhinder d.d. 2 juni 2009

20102006-28 Luchtkwaliteitsonderzoek bestemmingsplan d.d. 11 juli 2011

20102006-27 Akoestisch onderzoek bestemmingsplan d.d. 11 juli 2011

Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 200907712/1/R3, d.d. 27 april 2011

Verslag ex artikel 8:47 Algemene wet bestuursrecht van de Stichting advisering bestuursrechtspraak d.d. 10 juni 2010

Verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad d.d. 7 juli 2011

Afbouw Stadion:

U4188A BV DO documentenlijst bouwkundig d.d. 4 juli 2011 met vermelde tekeningen

3600 tekeningenlijst constructie d.d. 25 maart 2011 met vermelde tekeningen

3600 R0001 Ontwerpberekening d.d. 10 februari 2011

U4188-A Kleur- en materiaalstaat d.d. 25 maart 2011

Spa-rap-6000 Bouwbesluitrapport d.d. 25 maart 2011

20102006-25 CFD-berekeningen parkeergarage Ontwikkeling Fortuna Stadion d.d. 5 juli 2011

20102006-29 Akoestisch onderzoek gevelgeluidwering kantoren stadion d.d. 11 juli 2011

Fitland:

PT1002 bestektekeningenlijst sportcampus d.d. 6 juli 2011 met vermelde tekeningen

3732 tekeningenlijst constructie d.d. 18 maart 2011 met vermelde tekeningen

3732 Veranderlijke verticale gebruiksbelasting d.d. 18 maart 2011

3732 map 1 Gewichtsberekening onderwijsdeel d.d. 18 maart 2011

3732 map 51 Gewichtsberekening sportdeel d.d. 18 maart 2011

3732 Indicatie wapeningshoeveelheden d.d. 18 maart 2011

2010176.01 BA00, BA01, BA02, BA03, BA-1 (installatie) d.d. 15 maart 2011

Ventilatiestaat d.d. 15 maart 2011

Ruimtestaat-Technisch, nivo 0, nivo 1, nivo 2, nivo 3 d.d. 15 maart 2011

1114601A Inmeting bestaand d.d. 21 maart 2011

20102006-07 Daglichttoetreding d.d. 18 maart 2011

20102006-14 EPU-berekening d.d. 24 maart 2011

GA-100324 V01 Grondonderzoek en funderingsadvies d.d. 1 december 2011

GA-100324 V01 Aanvullend grondonderzoek en funderingsadvies d.d. 28 maart 2011

GA-100324 V03 Aanvullend grondonderzoek en funderingsadvies d.d. 19 april 2011

MA BV 10 358 1 Brandveiligheidsadvies d.d. 18 maart 2011

MA BV 10 358 2 Rapport "Beheersbaarheid van Brand 2007" d.d. 18 maart 2011

MA BV 11 012 Simulexberekening Topsportthal Fitland d.d. 28 februari 2011

20102006-26 Akoestisch onderzoek gevelgeluidwering schoolcomplex Fitland d.d. 11 juli 2011

## **Beroep**

Indien u het niet eens bent met dit besluit, kunt u beroep aantekenen bij de Rechtbank Maastricht, Sector Bestuursrecht, Postbus 1988, 6201 BZ Maastricht.

U moet het beroepschrift indienen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verzonden. In het beroepschrift staat ten minste:

- uw naam, adres en geboortedatum
- dagtekening van het beroepschrift
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep zich richt
- de reden(en) waarom u beroep aantekent
- uw handtekening.

## **Leges**

De legeskosten voor het behandelen van deze aanvraag om een omgevingsvergunning bedragen € 535.576,50.

| <b><u>Wabo legesberekening 2011</u></b>              |                 |                   |
|------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| ambtelijk vastgestelde bouwkosten                    | € 35.000.000,00 | excl. BTW         |
| leges bouwen                                         | €               | 533.805,00        |
| beoordeling bodemonderzoek                           | €               | 149,50            |
| leges buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan | €               | 1.622,00          |
|                                                      |                 | +                 |
| <b>totaal</b>                                        | <b>€</b>        | <b>535.576,50</b> |

Sittard-Geleen, 12 juli 2011

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen,

drs. G.J.M. Cox,  
burgemeester

mr. J.H.J. Höppener,  
secretaris

**ANNEX I:**

**ACTIVITEITENLIJST**

Vergunning is verleend voor de hierna volgende twee activiteiten.

**Het (ver)bouwen van een bouwwerk**

Voor de realisatie van het project is het blijkens de aanvraag nodig dat vergunning wordt verleend voor de activiteit van het (ver)bouwen van een bouwwerk. In artikel 2.10 Wabo staan de gronden waarop een vergunning daarvoor moet worden geweigerd. In het hiernavolgende worden deze gronden besproken.

**Bouwbesluit 2003**

Een omgevingsvergunning moet worden geweigerd als de aanvraag in strijd is met artikel 2.10, lid 1, onder a, Wabo, verbonden met de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet (Bouwbesluit). De aanvraag van het Project is niet strijdig met de voorschriften uit het Bouwbesluit.

Er is op basis van gelijkwaardigheid aangetoond dat de vernieuwing van de parkeergarage in het stadion voldoet aan de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit.



Bij de aanvraag is in voldoende mate aangetoond dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van het Bouwbesluit 2003 m.b.t. de brandveiligheid van de verandering van de parkeergarage. In artikel 1.5 Bouwbesluit 2003 is namelijk bepaald dat aan een in het tweede tot en met het zesde hoofdstuk van het Bouwbesluit 2003 gestelde eis niet hoeft te worden voldaan, voorzover anders dan door toepassing van dat voorschrift het bouwwerk of het betrokken gedeelte daarvan ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu biedt, als is beoogd met het betrokken voorschrift. In het onderhavige geval zijn gegevens aangereikt waaruit blijkt dat de parkeergarage met zijn vernieuwing op basis van gelijkwaardigheid voldoet aan het Bouwbesluit. [Bijlagen 20102006-25 CFD-berekeningen parkeergarage Ontwikkeling Fortuna Stadion d.d. 5 juli 2011 en advies brandveiligheid Brandweer Zuid-Limburg met adviesnummer 2011W.0523 Parkeergarage Fortuna Stadion]

De integrale toegankelijkheid van het logiesgebouw is zodanig aangepast, dat deze voldoet aan afdeling 4.2 t/m 4.8 van het Bouwbesluit.

Op de tekeningen zijn de bij de aanvraag berekende stallingsruimten voor fietsen aangeduid als bedoeld in afdeling 4.11 van het Bouwbesluit.

De ingediende aangepaste akoestisch onderzoeksrapporten van de gevelgeluidwering (rapportnummers 20102006-26 en 20102006-29) zijn afgestemd op de laatste onderzoeken. De aangepaste berekeningen van de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie voldoen aan afdeling 3.1 van het Bouwbesluit.

Wel bestaat er aanleiding om aan de vergunning voor de activiteit bouwen op grond van het Bouwbesluit de hierna te noemen voorwaarden te stellen dan wel voorschriften te verbinden:

1. De volgende adviezen en bemerkingen brandveiligheid van de Brandweer Zuid-Limburg dienen nog verder uitgewerkt en opgevolgd te worden en aan de hierin gestelde voorwaarden dient voldaan te worden, zodat het bouwplan voldoet aan afdeling 2.11 t/m 2.22 van het Bouwbesluit:
  - 2011W.0178 Logiesgedeelte hotel afbouw stadion d.d. 17 mei 2011,
  - 2011W.0301 Kantoren afbouw stadion d.d. 17 mei 2011,
  - 2011W.0302 Winkelfunctie afbouw stadion d.d. 17 mei 2011,
  - 2011W.0330 Speelhal afbouw stadion d.d. 17 mei 2011,
  - 2011W.0332 Sportretail winkels (3 stuks) d.d. 17 mei 2011,
  - 2011W.0290 Fitland d.d. 17 mei 2011,
  - 2011W.0365 Simulexberekening topsporthal Fitland d.d. 16 mei 2011,
  - 2011W.0369 Beheersbaarheid van Brand 2007 Fitland d.d. 17 mei 2011.



De verdere uitwerking is in de volgende brandveiligheidsadviezen van de brandweer weergegeven:

- 2011W.0519 Wijzigingen logiesgedeelte (hotel) afbouw stadion d.d. 8 juli 2011,
  - 2011W.0520 Afbouw Stadion sportretail d.d. 8 juli 2011,
  - 2011W.0522 Kantoren afbouw stadion d.d. 8 juli 2011,
  - 2011W.0521 Speelhal afbouw stadion d.d. 8 juli 2011,
  - 2011W.0524 Fitland d.d. 8 juli 2011,
  - 2011W.0440 Simulexberekening topsporthal Fitland d.d. 15 juni 2011.
2. In geval van een calamiteit moet uit de bouwwerken naar het aansluitende terrein kunnen worden gevlucht en vandaar naar de openbare weg zonder dat deuren of afscheidingen worden gepasseerd die met een sleutel dienen te worden geopend, conform artikel 2.154 van het Bouwbesluit,
  3. Zo spoedig mogelijk, maar minimaal drie weken voor het aanbrengen van beton-, staal-, hout- en/of metselwerkconstructies de bijbehorende statische berekeningen en tekeningen overleggen, conform artikel 4.7, van het Bor en artikel 2.7, lid 1, onder a, van de Mor. Met het vervaardigen van de betreffende constructies mag niet worden begonnen voordat deze berekeningen en tekeningen door het bouwen woningtoezicht van deze gemeente zijn goedgekeurd,
  4. Zo spoedig mogelijk, maar minimaal drie weken voor het aanbrengen van installaties ten behoeve van de bouwwerken, de details van deze toe te passen installaties overleggen, conform artikel 4.7 van het Bor en artikel 2.7, lid 1, onder b, van de Mor,
  5. De trappen als bedoeld in artikel 2.24 van het Bouwbesluit (o.a. buitentrap Fitland tussen as 2/4 en H/K), waarvan ter plaatse van de klimlijn de helling groter is dan 2:3 dienen aan ten minste een zijkant een leuning te hebben. De bovenkant van deze leuning ligt, gemeten boven de voorkant van een tredevlak van deze trappen, op een hoogte van niet minder dan 0,8 m en niet meer dan 1 m, conform artikel 2.31 van het Bouwbesluit.
  6. De aard van het bouwplan geeft aanleiding om voor de volgende onderdelen nog gegevens en bescheiden te vragen, conform artikel 2.7, lid 3, van de Mor:
    - a. Van het leidingplan en de aansluitpunten van riolering en hemelwaterafvoeren dienen nog uitgewerkte tekeningen ingediend te worden, als bedoeld in artikel 2.2, lid 2, onder a, sub 11°, van de Mor,
    - b. Van het leidingplan en de aansluitpunten van gas-, elektra- en waterleiding dienen nog tekeningen ingediend te worden, als bedoeld in artikel 2.2, lid 2, onder a, sub 12°, van de Mor,

- c. De detailnummering bij het "Fitland"-deel dient op diverse tekeningen nog toegevoegd te worden. Daarnaast wordt voor het "Fitland"-deel m.b.t. de details gevraagd de onderbreking van diverse koude bruggen (details 01, 04, 06, 25, 33 en 38) en de waterdichtheid van de glazen gevel (details 08, 15 en 22) nader aan te tonen, als bedoeld in artikel 2.2, lid 2, onder a, sub 10°, van de Mor,
- d. Conform hieronder genoemd bij het welstandsadvies m.b.t. de gevraagde verfijning, dienen de hier gevraagde gegevens nog overgelegd te worden, als bedoeld in artikel 2.5 van de Mor.

### **Bouwverordening**

Een omgevingsvergunning moet geweigerd worden als de aanvraag in strijd is met de Bouwverordening (artikel 2.10, lid 1, onder b, Wabo). De aanvraag van het Project is niet in strijd met de voorschriften uit de Bouwverordening.

Er zijn resultaten van een (recent) bodemonderzoek beschikbaar. Voor de locatie van het Fitland gebouw wordt verwezen naar het bij deze vergunning behorende actualiserend bodemonderzoek Bedrijvenstad Fortuna (rapportnummer 4765528) d.d. 3 maart 2011. Voor de locatie van Afbouw Stadion hebben wij reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten beschikbaar. Van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport als bedoeld in artikel 2.4, onder d, van de Regeling omgevingsrecht (Mor) voor laatst genoemde locatie wordt dan ook afgeweken, conform het gestelde in artikel 2.1.5, lid 3, van de Bouwverordening. In dit verband wordt verwezen naar het hetgeen is gesteld in de Ruimtelijke Onderbouwing. Van ernstige bodemverontreiniging is geen sprake. Gewezen wordt ook op de door de gemeente uitgevoerde bodemtoets d.d. 17 mei 2011. Uit de resultaten van deze toets blijkt dat geen sprake is van een (vermoedelijk) geval van ernstige bodemverontreiniging, waardoor de bodemkwaliteitskaart kan gelden als bewijsmiddel van de bodemkwaliteit binnen het gemeentelijk bodembeleid van de gemeente Sittard-Geleen. Op basis van de bevindingen uit deze toets geldt dan ook dat de kwaliteit van de bodem, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmering vormt voor de voorgenomen bestemmingswijziging binnen het plangebied en/of het verlenen van een omgevingsvergunning.

De parkeervoorzieningen zijn op de situatietekening aangeduid en nader uitgewerkt en tevens afgestemd op de parkeerbehoefte. Daarmee voldoen deze voorzieningen aan artikel 2.5.30 van de Bouwverordening en de hieraan gekoppelde gemeentelijke parkeernormennota.

Wel bestaat er aanleiding om de volgende voorwaarden aan de vergunning voor de activiteit bouwen op grond van de Bouwverordening te verbinden:

1. Mogelijk vrijkomende grond, die licht verontreinigd kan zijn, afvoeren naar een erkend verwerker,

2. De toegangen van het Project die voor het verblijf van mensen zijn bestemd en meer dan 10 meter zijn verwijderd van de openbare weg, moeten een verbindingsweg of –route hebben tussen die toegangen en het openbare wegennet, die geschikt zijn voor verhuisauto's, vuilnisauto's, ziekenauto's, brandweerauto's en het overige te verwachten verkeer. Deze verbindingsweg of –route dient:
  - a. een breedte te hebben van ten minste 4,5 m en over een breedte van ten minste 3.25 m te zijn verhard en een vrije hoogte te hebben van tenminste 4.2 m;
  - b. te zijn verhard op een wijze die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kg en te zijn voorzien van de nodige kunstwerken; en
  - c. op doeltreffende wijze kunnen afwateren.

Daarmee wordt voldaan aan de voorschriften als bedoeld in artikel 2.5.3, lid 1 en 2, van de Bouwverordening,

3. Voor het plan is een primaire bluswatervoorziening nodig welke voldoet aan de eisen verwoord in de handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid (NVBR, 2003). Dit komt voor het Project neer op 60m<sup>3</sup>/uur met een onbeperkte leveringsduur, welke op maximaal 40 meter van de toegangen van de gebouwen ligt. Er dient een bluswater-voorziening uitgevoerd te worden met een voldoende capaciteit. Daarmee wordt voldaan aan de voorschriften als bedoeld in artikel 2.5.3, lid 4 en 5 van de Bouwverordening. De bereikbaarheid en de plaats van deze bluswatervoorzieningen dient, conform het bedoelde in artikel 2.4, lid c, van de Mor, nog op tekening aangegeven te worden,
4. De opvang en afvoer van hemelwater dient aangesloten te worden op de in Bedrijvenstad Fortuna aanwezige ringleiding voor schoonwater die aangesloten is op een retentie bassin. Daarmee wordt voldaan aan het voorschrift als bedoeld in artikel 2.7.5, lid 2, van de Bouwverordening,
5. De kwaliteit en de dimensionering van de buitenriolering dient te voldoen aan artikel 2.7.6 en bijlage 7 van de Bouwverordening,
6. Gegevens en bescheiden m.b.t. een bouwveiligheidsplan voor het Project en de toegankelijkheid van de bouwplaats voor het "Afbouw Stadion"-deel, als bedoeld in artikel 2.4, lid a, van de Mor, dient minimaal 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden overgelegd te worden aan het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente, conform artikel 2.7, lid 3, van de Mor.

### ***Het bestemmingsplan***

Gelet op artikel 2.10, lid 1, onder c, Wabo moet de omgevingsvergunning geweigerd worden als de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan. Gelet op het artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, Wabo kan evenwel toch vergunning worden verleend als de activiteit niet

in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Op grond daarvan wordt – zoals hierna nader wordt toegelicht – vergunning verleend, onder toepassing van het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, Wabo.

### **Welstand**

Gelet op artikel 2.10, lid 1, onder d, Wabo moet een omgevingsvergunning geweigerd worden als het bouwwerk in strijd is met redelijke eisen van welstand. Voor de activiteit bouwen geldt evenwel, dat de bouwwerken aan redelijke eisen van welstand voldoen, zoals blijkt uit het positieve advies van de welstandscommissie van 17 mei 2011. Wij zien geen aanleiding om dit positieve advies niet over te nemen.

Hieronder volgt het advies van de welstandscommissie:

#### **Advies**

De commissie is van mening dat, afgezet tegen de criteria in de welstandsnota, de plannen qua hoofdpzets voldoen aan redelijke eisen van welstand.

#### **Overwegingen Afbouw Stadion**

De plannen zijn qua hoofdpzets akkoord.

Hiermee gaat de commissie in hoofdzaak akkoord met de voorgestelde architectonische benadering ten aanzien van: schaal, maat en gelaagdheid van het volume, waarbij nog aandacht wordt gevraagd voor:

- de benadering van de bovenbouw en dakrand
- schaal en verhouding open/dicht in gevelbeeld, waarbij nog aandacht wordt gevraagd voor de afmeting en positionering van de ronde perforaties naast de raamopeningen
- de toe te passen materialen waarbij nog aandacht wordt gevraagd voor de basisprofilering in relatie tot de verhoogde ribben van de aluminium beplating
- de kleuropbouw waarbij nog aandacht wordt gevraagd voor het aantal en opbouw van de kleurtonen, de kleurschakering in het gevelvlak en tactiliteit en glansgraad van de aluminium beplating.

Ten aanzien van de definitieve uitvoering alsmede de detaillering van de materialen dient nog nadere bemonstering plaats te vinden. Gevraagde aandacht is gericht op verfijning van de akkoord bevonden architectuurbeelden.

#### **Overwegingen Fitland**

De plannen zijn qua hoofdpzets akkoord.

Hiermee gaat de commissie in hoofdzaak akkoord met de voorgestelde architectonische benadering. Gericht op verfijning van de akkoord bevonden architectuurbeelden zal de commissie de aangeleverde detaillering alsmede de materialen, middels een nog te overleggen bemonstering, nader beoordelen.

#### **Aanvulling advies**

Op 28 juni 2011 is de welstandscommissie geïnformeerd over de laatste stand van zaken met betrekking tot het "Afbouw Stadion"-deel, middels nieuwe materiaalmonsters, een nieuw voorstel van het perforatieconcept, een geveltekening met een nieuw concept van de plaatverdeling en een visie op het behoud van de structuur van het stadion. De

commissie spreekt haar waardering uit voor de constructieve houding ten aanzien van de adviezen van de commissie met als resultaat een kwalitatief beter ontwerp.

Het plan is qua hoofdpzets akkoord. Voor een definitief akkoord wil de commissie het plan ter beoordeling terug zien rekening houdend met:

- een verder uitgewerkte visie op de bovenbouw met bijzondere aandacht voor de afwerking van het overstek alsmede behoud van het betonnen karakter van het stadion
- een overzicht van alle gevels op basis van de nieuwe plaatverdeling
- een voorstel van het reclameconcept in lijn met de criteria van het reclamebeleid.

### **Conclusie activiteit “het (ver)bouwen van een bouwwerk”:**

De aangevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit “het (ver)bouwen van een bouwwerk” is niet in strijd met de hierboven vermelde criteria. Het Bouwbesluit en de Bouwverordening staan het verlenen van de vergunning niet in de weg. Door toepassing van artikel 2.12 van de Wabo verzet de strijd met het vigerende bestemmingsplan zich niet meer tegen het verlenen van de vergunning voor deze activiteit. Tot slot voldoet het bouwwerk aan redelijke eisen van welstand. Wij baseren ons op het positieve advies van de welstandscommissie van 17 mei en 28 juni 2011. Om die redenen wordt vergunning voor de activiteit “het (ver)bouwen van een bouwwerk”, met verwijzing naar bovenvermelde voorwaarden, verleend.

Als de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, wordt de aanvraag ook aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit “het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan”.

### **Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan**

Gelet op artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo moet de omgevingsvergunning geweigerd worden als de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan. In dit verband is relevant dat het project op de volgende onderdelen in strijd is met het vigerende bestemmingsplan “Bergerweg-Zuid + wijzigingen”:

- in de aanvraag opgenomen voorzieningen, zoals voor detailhandel, horeca, leisure en amusement, onderwijs en (top)sport;
- de parkeervoorzieningen;
- de goothoogte van het Fitland;
- de afstand van de voorgevel van de bebouwing tot de aangrenzende weg.

Gelet op het artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3°, Wabo kan evenwel een omgevingsvergunning toch worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Naar het oordeel van ons college is aan de genoemde voorwaarden voldaan, zoals uit de Ruimtelijke Onderbouwing (Annex II) blijkt.



### **Conclusie activiteit “het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan”:**

Om voornoemde reden wordt vergunning voor het Project verleend.

De volgende twee vermelde activiteiten worden buiten behandeling gelaten.

### **Het maken of veranderen van een uitweg**

Als een provinciale of gemeentelijke verordening zulks voorschrijft, mag geen uitweg worden gemaakt zonder omgevingsvergunning. Omdat dit gelet op de Uitwegverordening Sittard-Geleen 2010 het geval is, geldt daarom een vergunningplicht. In artikel 4 van deze verordening zijn de weigeringsgronden opgenomen: 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.

Het ontbreekt echter aan een situatieschets op schaal met maatvoering met hierop aangegeven de plaats van de uitwegen en de stalling van de voertuigen en tevens de vermelding van eventuele obstakels. Dit is aan de aanvrager en diens gemachtigde medegedeeld. Tot op heden hebben wij de gevraagde gegevens niet mogen ontvangen. De toetsing van de gevraagde uitwegen heeft daarom niet kunnen plaatsgevonden

De aanvrager heeft aangegeven dat, wanneer blijkt dat voor één van de aangevraagde onderdelen geen vergunning verleend kan worden, hij toch voor de overige aangevraagde onderdelen een vergunning wenst te ontvangen.

### **Conclusie activiteit “het maken of veranderen van een uitweg”:**

Wij hebben besloten om de aanvraag voor de activiteit “het maken of veranderen van een uitweg” niet verder in behandeling te nemen.

### **Het maken van handelsreclame**

Als zulks op basis van een provinciale of gemeentelijke verordening is vereist, mag zonder vergunning op of aan een onroerende zaak geen handelsreclame worden gemaakt. Gelet op de Algemene Plaatselijke Verordening Sittard-Geleen geldt daarom een vergunningplicht. Gelet op artikel 4:15 lid 5 APV gelden als weigeringsgronden het in gevaar komen van de verkeersveiligheid, het veroorzaken van overlast voor gebruikers van een in de nabijheid gelegen onroerende zaak en het niet voldoen aan redelijke eisen van welstand.

Het ontbreekt aan een nadere aanduiding van materialen, kleuren en verlichting en aan een eventuele invulling van de reclamevoering, zoals teksten en/of afbeeldingen. Dit is aan de aanvrager en diens gemachtigde medegedeeld. Tot op heden hebben wij de gevraagde gegevens niet mogen ontvangen. De toetsing van reclame-uitingen aan redelijke eisen van welstand heeft daarom niet kunnen plaatsvinden

De aanvrager heeft aangegeven dat, wanneer blijkt dat voor één van de aangevraagde onderdelen geen vergunning verleend kan worden, hij toch voor de overige aangevraagde onderdelen een vergunning wenst te ontvangen.

**Conclusie activiteit “het maken van handelsreclame”:**

Wij hebben besloten om de aanvraag voor de activiteit “het maken van handelsreclame” niet verder in behandeling te nemen.



## **ANNEX II**

### **RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor strijdig gebruik is vereist dat de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordeningen en de motivering van het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Een goede ruimtelijke onderbouwing omvat het beoordelen van de noodzaak om een milieueffectrapportage te doorlopen en een beoordeling van de ruimtelijke effecten van de te vergunnen activiteit. Terzake wordt primair verwezen naar het door de raad van Sittard-Geleen vastgestelde bestemmingsplan 'Fortuna Stadion e.o' d.d. 9 juli 2009 en alle daarbij behorende rapportages, inclusief het milieueffectrapport, het deskundigenrapport van de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak, alsmede de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 27 april 2011. De inhoud van genoemde documenten dient als herhaald en ingelast te worden beschouwd en maakt onderdeel uit van dit besluit. Voorts geldt het volgende.

#### **1.1. Voortoets m.e.r.-beoordeling**

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage, zoals dat besluit geldt per 1 april 2011, kan een activiteit, indien deze is opgenomen in lijst C van bijlage 1 bij het besluit, m.e.r.-plichtig zijn. Het project staat niet in deze lijst en is dus niet m.e.r.-plichtig.

Op grond van hetzelfde besluit kan een activiteit m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn, indien deze activiteit staat vermeld in lijst D van bijlage 1 en de bijbehorende drempelwaarde overschrijdt. Het Project is aan te merken als een realisatie van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen. De omvang van het project leidt niet tot een overschrijding van de bijbehorende drempelwaarde uit lijst D van bijlage 1. Er is dan ook geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Op grond van artikel 5 lid 2 sub b van het Besluit milieueffectrapportage moet bij een activiteit die is opgenomen in de lijst D en de bijbehorende drempelwaarde niet overschrijdt een voortoets plaatsvinden. Deze voortoets betreft een beoordeling van de milieueffecten van de activiteit aan de hand van de selectiecriteria uit Bijlage III van de m.e.r.-richtlijn. Indien de uitkomst van deze beoordeling is dat milieueffecten niet zijn uit te sluiten, dan moet alsnog een volledige m.e.r.-beoordeling plaats vinden.

Een toetsing van het Project aan Bijlage III is uitgevoerd. Uit deze voortoets blijkt dat het Project niet leidt tot belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu. Het opstellen van een MER is dan ook niet nodig.

#### **1.2. Ruimtelijke effecten**

##### **Geluid**

In het kader van het bestemmingsplan is gekeken naar de gevolgen van het project voor het geluid. Op grond van de Wet geluidhinder vindt zonering plaats om grote spoor- en verkeerswegen en industrieterreinen. Deze zonering dient ertoe voldoende afstand te bewaren tussen grote geluidsproducenten en geluidsgevoelige bestemmingen, zoals

woningen. In het kader van het Project zijn enkele zones van belang die liggen om wegen en de zone die ligt om de spoorlijn Sittard-Maastricht.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan, en bijhorende onderzoeken, gold als uitgangspunt het realiseren van de maximum variant van de planontwikkeling. Ten einde deze variant mogelijk te maken, was een hogere waardenbesluit genomen. Dit besluit was noodzakelijk vanwege de onderwijsinstelling die onderdeel uitmaakt van het Fitlandcomplex. De onderwijsinstelling is een geluidsgevoelig object. Onder de maximum variant van de planontwikkeling werden de toegestane geluidswaarden bij dit geluidsgevoelige object overschreden. Aangezien het niet mogelijk was om middels maatregelen het geluidsniveau onder de grenswaarden te laten dalen, is er dus een hogere waardenbesluit genomen.

Echter, in het Project wordt niet langer uitgegaan van de maximum variant van de planontwikkeling, maar van de medium variant hiervan. Dit heeft tot gevolg dat de geluidsbelasting op het geluidsgevoelige object lager komt te liggen. Een nieuw hogere waardenbesluit is daarom ook niet nodig. Door Cauberg Huygen is in verband met de Wabovergunning een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het gebouw voldoet aan de vereisten gesteld in het Bouwbesluit (rapport 20102006-26 Gevelgeluidwering Fitland (school) inzake WABO).

#### Bodem

In het kader van het bestemmingsplan heeft onderzoek plaatsgevonden naar de gevolgen van het Project voor de bodem. Door bureau Tauw is een verkennend bodemonderzoek gedaan naar het gebied.<sup>1</sup> Uit dit bodemonderzoek komt naar voren dat op de locatie plaatselijk maximaal overschrijdingen van de achtergrondwaarde aangetoond zijn voor cadmium, koper, kwik, zink en PAK. De conclusie van dit bodemonderzoek was dat de grond geschikt is voor de beoogde functies.

In 2011 heeft bureau Tauw een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van dezelfde locatie van het Fortuna stadion in Sittard als het onderzoek in 2002.<sup>2</sup> Dit onderzoek is verricht ten behoeve van de vergunningverlening voor dit project. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat in de grond maximaal overschrijdingen van achtergrondwaarde zijn aangetoond. Nader onderzoek is in dit kader niet noodzakelijk. Volgens Tauw zijn er geen milieuhygienische belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen herinrichtingsplannen en de aanvraag voor de vergunning.

#### Luchtkwaliteit

Ten behoeve van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs B.V. naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit veroorzaakt door het verkeer van en naar het plangebied.<sup>3</sup> Er is nagegaan of het Project leidt tot overschrijding van de wettelijke grenswaarden voor relevante stoffen. In dit onderzoek zijn berekeningen uitgevoerd voor de jaren 2007 en 2020. De conclusie in het onderzoek is dat

---

<sup>1</sup> D.d. 18 juli 2002, projectnummer 3976548.

<sup>2</sup> Actualiserend bodemonderzoek Bedrijvenstad Fortuna in Sittard, 3 maart 2011.

<sup>3</sup> Luchtkwaliteitsonderzoek plan 'Fortuna Sittard e.o.' te Sittard, 18 december 2008.

wordt voldaan aan de normen uit de Wet milieubeheer. Ook vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor het realiseren van het Project.

Ten einde inzicht te verschaffen in de gevolgen van het Project voor de luchtkwaliteit in 2012, werd aanvullend onderzoek door Cauberg-Huygen verricht. In dit aanvullende onderzoek wordt geconcludeerd dat, indien het Project in 2012 in gebruik zou worden genomen, er in dat jaar geen overschrijding van de normen voor zwevende deeltjes (PM10) en NO2 plaats vindt.

De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in haar uitspraak van 27 april 2011 de conclusies van beide onderzoeken in stand gelaten.

Ten einde inzicht te verschaffen in de gevolgen van de luchtkwaliteit veroorzaakt door het Project, is door Cauberg-Huygen een actualisatie van het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd.<sup>4</sup> Bij deze actualisatie is rekening gehouden met de gewijzigde inzichten omtrent het verkeersscenario, aanpassingen in het wettelijk kader en actualisatie van de achtergrondconcentraties en emissiekentallen. Ook is bij deze actualisatie rekening gehouden met de opmerkingen van de StAB in haar advies aan de Afdeling ten behoeve van de uitspraak van 27 april 2011.

Door Cauberg-Huygen wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de realisatie van het Project vormt. In de actualisatie zijn de concentraties van de voor de luchtkwaliteit maatgevende stoffen berekend langs de relevante wegen in de directe omgeving van het Project. Dit heeft geleid tot een overzicht van de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen NO2 en PM10 voor de zichtjaren 2012, 2015 en 2020. Er vindt blijkens dit onderzoek geen overschrijding van de grenswaarden plaats door het Project.

### Water

Ten behoeve van het bestemmingsplan is conform de wettelijke verplichting hiertoe een watertoets uitgevoerd. De watertoets is uitgevoerd door Arcadis. Ook in het kader van de goede ruimtelijk onderbouwing van een omgevingsvergunning voor strijdig gebruik. Door Arcadis is daarom onderzocht in hoeverre de watertoets nog actueel is ten behoeve van de aangevraagde vergunningen.

Het waterbeheer voor het Project vindt plaats binnen het kader van de Bedrijvenstad Fortuna. Dit betreft de ontwikkeling van een hoogwaardig, compact bedrijventerrein, waar duurzaam gebruik van water tot de ambities behoort. De watervoorziening heeft een tweeledig doel, namelijk bluswatervoorziening en retentiebekken voor de opvang van hemelwater. Tijdens de planontwikkeling van Bedrijvenstad Fortuna is het watersysteem uitgebreid gecommuniceerd met de provincie Limburg en het Waterschap Roer en Overmaas.

Onderdeel van Bedrijvenstad Fortuna is een retentie bassin, dat dient ter opvang van hemelwater. Gemiddeld valt er 700 mm regen per vierkante meter op jaarbasis, maar deze hoeveelheid kan jaarlijks fluctueren. Soms regent het langdurig niet en soms valt veel geconcentreerd in een korte periode. Daarom is dit retentie bassin overgedimensioneerd

<sup>4</sup> Luchtkwaliteitsonderzoek plan 'Fortuna Stadion e.o.' te Sittard; Aanvulling MER-onderzoek t.b.v. vaststelling bestemmingsplan.

om hevige regenbuien op te vangen. Door via een overstortstelsel het water boven een maximum niveau naar een infiltratiewerk ondergronds af te voeren is de retentie ruimte in het bassin binnen 24 uur weer beschikbaar voor een volgende bui.

Naast het retentie bassin wordt het schoonwatersysteem van Bedrijvenstad Fortuna gekenmerkt door een ringleiding rond het terrein met een dubbele functie. Deze leiding functioneert als afvoersysteem van regenwater naar het bekken maar heeft tevens een functie in het aanvoersysteem van bluswater vanuit het bekken. De nieuwe functies en gebouwen die worden gerealiseerd op grond van de omgevingsvergunning zullen eveneens worden aangesloten op de hierboven genoemde voorzieningen.

Met betrekking tot grondwater geldt het volgende. De geschatte waterstand is gelegen op 43 meter boven NAP, circa 15 meter beneden maaiveld. Deze grondwaterstand heeft geen invloed op het project.

#### Flora & fauna

In het kader van het bestemmingsplan is onderzocht in hoeverre er door de Flora- en faunawet beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn. Hierbij is gekeken in hoeverre de beschermde soorten door de ingrepen direct worden beïnvloed, vanwege fysieke aantasting of verstoring van de soort zelf of de vaste verblijf- c.q. groeiplaatsen van de soort.

De gronden voor het Project zijn in het verleden in het kader van de ontwikkeling van Bedrijvenstad Fortuna bouwrijp gemaakt. De oorspronkelijke beplanting en de daarmee samenhangende biotopen zijn toen verwijderd. Enige vorm van beplanting is mede door het regelmatig gepleegde onderhoud niet aanwezig in het gebied voor het project. Ook is er binnen dit gebied geen fauna van enige betekenis aanwezig.

Op 2 december 2005 heeft een ecooloog van ARCADIS het gebied bezocht en beoordeeld. Uit dit bezoek volgt dat de Flora- en faunawet niet aan realisatie van het project in de weg staat indien er enkele maatregelen in acht worden genomen. Deze maatregelen zijn:

- De aanlegwerkzaamheden en het verwijderen van de vegetatie moet buiten het broedseizoen, zijnde na half augustus en voor eind maart, plaats vinden zodat verboden handelingen ten aanzien van vogels worden voorkomen;
- Op landbouwpercelen en braakliggende percelen zijn geen vleermuisverblijven aanwezig vanwege het ontbreken van bomen en gebouwen;
- Uitbreiding van het foerageergebied van vleermuizen kan geschieden door de randen van de te bebouwen percelen te voorzien van boomrijen en/of struweel (circa 3-5 meter hoog). Beplanting langs de spoorlijn vormt een goede verbindingsweg voor kleinere zoogdieren en vogels;
- Buiten het gebied voor het project staan als onderdeel van een klein bosje twee Lindes. Gezien de leeftijd van deze Lindes en uit cultuurhistorisch oogpunt is het aannemelijk dat het veldkruis voorheen in de nabijheid van deze twee bomen heeft gestaan. Door de handhaving van deze Hollandse Lindes en verplaatsing of terugplaatsing van het veldkruis treedt cultuurhistorisch gezien een herstel op van de waarschijnlijke oude situatie;



- Er is ontheffing vereist in het kader van de Flora- en faunawet voor de verstoring van broedvogels in geval dat eventuele sloopwerkzaamheden tijdens het broedseizoen plaatsvinden;
- Voor de overige beschermde soorten ten aanzien waarvan verboden handelingen te verwachten zijn geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen in het kader van de nieuwe AMvB artikel 75 van de Flora- en faunawet. Om verstoring ten aanzien van amfibieën te verminderen wordt aangeraden om de vegetatie te verwijderen in de periode begin maart-eind maart.

Door Arcadis is ten behoeve van de vergunningsaanvraag beoordeeld in hoeverre het voorgaande nog actueel en bruikbaar is. Bij deze toets van de bruikbaarheid is ook gekeken in hoeverre nog voldaan wordt aan de veranderingen in de recente jurisprudentie.

De conclusie van Arcadis is, dat de hiervoor weergegeven informatie nog steeds bruikbaar is ten behoeve van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Weliswaar zijn de gebruikte gegevens drie tot vier jaar oud, maar Arcadis is van mening dat het verspreidingsbeeld voldoende actueel is. Ook is er geen sprake van strijd met recente interpretatie van de relevante regelgeving uit de Flora- en faunawet.

Er zijn op de gronden van het Project alleen nesten van broedvogels aangetroffen die niet jaarrond zijn beschermd. Ten aanzien van deze nesten kunnen overtredingen worden voorkomen door mitigerende regels, zoals het rekening houden met het broedseizoen. Mogelijke beïnvloeding van broedvogels en vleermuizen rondom het gebied van het project worden afdoende gemitigeerd, door voorkoming van lichtverstoring en behoud van landschappelijke structuren. Verder is geluidsverstoring hier niet van toepassing, aangezien er enkel een nest van de Sperwer bekend is en er geen vleermuisverblijven bekend zijn. De Sperwer heeft zich voldoende aangepast aan de stedelijke dynamiek en bijbehorende geluidsniveau, waardoor geen verstoringseffecten door geluidstoename zijn te verwachten.

Door Arcadis is in de toets van de bruikbaarheid ook ingegaan op mogelijke stikstofdepositie vanuit het gebied op Natura 2000-gebieden. Het gebied van het Project ligt op ruime afstand, meer dan vijf kilometer, van een tweetal Natura 2000-gebieden, namelijk Geleenbeekdal en Grensmaas. Deze afstand dermate groot is dat stikstofdepositie door verkeerstoename kan worden uitgesloten. Hierbij is van belang dat Rijkswaterstaat als onderzoeksgrens drie kilometer hanteert voor effecten van verkeer op stikstofdepositie. Gezien het voorgaande zijn er geen effecten op Natura 2000-gebieden te verwachten vanuit gebied voor het Project.

### Archeologie

Uit het MER 2009 volgt dat het gebied waarop de omgevingsvergunning ziet in de categorie midden voor de verwachten van archeologische vondsten is aangeduid. Er is dus geen sprake van ligging in een gebied met dermate hoge archeologische belangen dat de ontwikkeling kan leiden tot belangrijke negatieve gevolgen voor dit aspect.

Met betrekking tot archeologie is wel relevant dat, voorafgaand aan de uitvoering van het project, een Aanvullende Archeologische Inventarisatie nodig is. Deze Inventarisatie waarborgt dat eventuele archeologische vondsten in het gebied worden gewaardeerd. Door ADC ArcheoProjecten is van 4 tot en met 11 januari 2011 een inventariserend

veldonderzoek uitgevoerd doormiddel van 25 proefsleuven op de gronden van het Project.<sup>5</sup> De conclusie van dit onderzoek is dat het gebied vrij mag worden gegeven voor de ontwikkeling van het Project. Enkel in het zuidwesten van het gebied bevindt zich een behoudenswaardige vindplaats. De sporen hebben een slechte conserveringsconditie, waardoor behoud ex situ, doormiddel van opgraving, wenselijk kan zijn. De behoudenswaardige vindplaats bevindt zich echter buiten de gronden waarop bebouwing plaats vindt. Hierdoor is behoud ex situ, zonder opgraving, mogelijk. In de directe omgeving van deze vindplaats wordt een parkeerplaats voorzien. Bij de aanleg hiervan wordt rekening gehouden met de vindplaats, waardoor nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Het gebied voor het Project is vrijgegeven. Aan vergunningverlening staat de archeologische gesteldheid van het gebied niet in de weg.

#### Externe veiligheid

Ten einde inzicht te krijgen in de gevolgen van het Project voor de externe veiligheid, kan gebruik worden gemaakt van de onderzoeken betreffende de externe veiligheid in het kader van het bestemmingsplan. Aan dit bestemmingsplan lag ten grondslag het rapport "Externe Veiligheidsonderzoek Bedrijvenpark Fortuna e.o." van Oranjewoud/SAVE.<sup>6</sup>

Het aspect externe veiligheid ziet op de veiligheid in relatie tot stationaire bronnen en de veiligheid in relatie tot transportassen.

In het kader van het Project is de veiligheid in relatie tot stationaire bronnen niet relevant. Het Project maakt namelijk geen nieuwe risicobronnen mogelijk en er worden ook geen (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk gemaakt in de omgeving van bestaande risicobronnen.

De veiligheid in relatie tot transportassen is bij dit Project wel relevant, vanwege de spoorlijn Sittard-Maastricht. Ten behoeve van het bestemmingsplan is er onderzoek gedaan naar de gevolgen voor de externe veiligheid in het licht van de spoorlijn. Mede als gevolg hiervan zijn er een drietal zones vastgelegd in het bestemmingsplan. In de zone tot 30 meter vanuit het hart van het spoor mag geen nieuwe bebouwing worden opgericht. Met deze afstand wordt rekening gehouden met het plaatsgebonden risico. In de zone van 30 tot 110 meter vanuit het hart van het spoor is geen nieuwe (beperkt) kwetsbare bebouwing toegestaan. Deze afstand doet recht aan het groepsrisico. Vanaf de grenslijn van 110 meter worden veiligheidseisen gesteld aan de bebouwing. In deze laatste zone mag de gemiddelde dichtheid hoger zijn dan in de eerste zone, maar hoe dichter de bebouwing bij het spoor ligt, des te wenselijker is het om de dichtheid lager te houden. Een gebouw kan daarnaast bouwkundig worden uitgerust om de gevolgen van de scenario's te beperken. Deze voorzieningen moeten in het kader van de bouwvergunningsfase aan de orde komen.

In het onderzoek voor het bestemmingsplan is er ook gekeken naar de zelfredzaamheid en vluchtwegen voor de in het plangebied aanwezige mensen. Verder is de hulpverlening

---

<sup>5</sup> Sittard, Fortuna Stadion en omgeving; Een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van proefsleuven, april 2011.

<sup>6</sup> Externe veiligheidsonderzoek Bedrijvenpark Fortuna e.o., 21 januari 2009.



bij een eventuele ramp betrokken. Het spoortraject moet als grootste risicobron goed bereikbaar zijn voor de hulpdiensten. Daarom wordt er een parallelweg aan de spoorzijde voorzien. In dit kader moet ook in voldoende bluswatervoorzieningen worden voorzien. De primaire voorziening betreft een blusleiding en de secundaire voorziening bestaat uit blusvijvers. Op een drietal tracéonderdelen wordt ingezet op de aanleg van een opvanggoot voor mogelijk weglekkende vloeistof. Deze goot staat in directe verbinding met een adequate opvangbunker.

Door de Afdeling bestuursrechtspraak is in haar uitspraak van 27 april 2011 positief geoordeeld over het aspect externe veiligheid. Volgens de Afdeling vormde hetgeen was aangevoerd geen reden voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid op basis van het onderzoek van Oranjewoud/SAVE mocht concluderen dat het bestemmingsplan uit het oogpunt van externe veiligheid aanvaardbaar was.

Ten behoeve van het Project heeft Oranjewoud/SAVE een actualisatie van de gevolgen voor de externe veiligheid, zoals weergegeven in de rapportage van 21 januari 2009, verricht. Bij e-mail van 12 mei 2011 is namens Oranjewoud/SAVE bevestigd dat:

*"het aspect externe veiligheid in het plan nog steeds actueel is waarbij gebruik is gemaakt van de meest recente vervoerscijfers. Dit is ook bevestigd door de gemeente tijdens telefonisch overleg. De uit 2009 daterende rapportage is derhalve nog actueel."*

Gezien het positieve oordeel van de Afdeling bestuursrechtspraak en het oordeel van Oranjewoud/SAVE dat het gedane onderzoek nog steeds actueel is, mag worden geconcludeerd dat de externe veiligheid niet aan vergunningverlening in de weg staat.

### Verkeer

De verkeersontsluiting van het Project vindt plaats binnen het kader van de ontwikkeling van bedrijvenstad Fortuna. Het Project wordt direct ontsloten door de Bergerweg. Hierdoor is er enerzijds een verbinding met de binnenstad van Sittard en anderzijds via een vierbaans autoweg een verbinding met de regionale wegenstructuur en het internationale wegennet. Door de ontwikkeling van bedrijvenstad Fortuna wordt aansluitend aan de Bergerweg een wegensysteem gerealiseerd dat de te verwachten verkeershoeveelheden uit de totale ontwikkeling goed aan kan. Ook leidt de ontwikkeling van het Project tot een meer gelijkmatige spreiding van het verkeer over de dag en de week. Ook vindt er een verbetering in het wegensysteem plaats door de aanleg van een ongelijkvloerse kruising tussen de Bergerweg en de Middenweg.

In het kader van de beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak heeft de StAB zich een oordeel gevormd over het aspect verkeer. Hierbij heeft de StAB geoordeeld over de wijze waarop met verwachte verkeerscongestie wordt omgegaan. Door de uitvoering van het bestemmingsplan zou er congestie op kunnen treden buiten het plangebied. Echter, de uitvoering van het bestemmingsplan vindt gefaseerd plaats en gedurende deze uitvoering kunnen noodzakelijke maatregelen ter voorkoming van congestie worden getroffen. Volgens de StAB kunnen eventuele maatregelen binnen het plangebied ten aanzien van de wegenstructuur planologisch zonder meer worden uitgevoerd.

Door de Afdeling bestuursrechtspraak is in de uitspraak van 27 april 2011 de wijze waarop met de voorziene ontwikkelingen voor de verkeersdoorstroming in en rondom het Project rekening wordt gehouden geaccepteerd.

Ten behoeve van het project is door Cauberg-Huygen een update uitgevoerd van de verkeersscenario's. Deze update dient mede ter onderbouwing van de aspecten geluid en luchtkwaliteit. Cauberg-Huygen houdt bij de update rekening met de verwachte vermindering van de verkeersaantrekkende werking van het Project ten opzicht van het bestemmingsplan. Ook wordt rekening gehouden met de gewijzigde verkeerssituatie rondom het stadion.

Gezien het voorgaande staan de gevolgen van het Project voor het verkeer niet aan verlening van de omgevingsvergunning in de weg.

### Parkeren

Ten einde de noodzakelijke parkeervoorziening vast te stellen, is in het kader van het bestemmingsplan aangesloten bij de in 2005 door de gemeente Sittard-Geleen vastgestelde "Parkeernormsystematiek, omschrijving ten behoeve van implementatie". De gronden van het Project vallen op grond van deze nota in de categorie "rest van de gemeente", waardoor bepaalde normen voor het vaststellen van de parkeerbehoefte van toepassing zijn.

Uit het onderzoek van het StAB volgt dat er in totaal 3.130 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Deze parkeerplaatsen worden eerst gerealiseerd door de bestaande parkeergarage onder het stadion en door de invulling van de centrale strook als parkeerterrein. De overige parkeerplaatsen worden gerealiseerd door parkeren op eigen terrein.

De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in haar uitspraak van 27 april 2011 ook geoordeeld dat tussen partijen niet in geschil is dat in het plangebied voldoende ruimte is voor parkeergelegenheid. De wijze waarop het creëren van voldoende parkeergelegenheid uiteindelijk juridisch is gegarandeerd, namelijk middels de bouwverordening en de parkeernota, wordt vervolgens door de Afdeling geaccepteerd. Er bestond geen noodzaak om in het bestemmingsplan een aanvullende verplichting om in parkeerplaatsen te voorzien op te nemen.

Sinds de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak hebben zich geen omstandigheden voorgedaan die aanleiding geven tot het oordeel dat de wijze waarop in de noodzakelijke parkeerplaatsen wordt voorzien niet juist is. Er kan daarom voor het Project worden aangesloten bij het oordeel van de Afdeling bestuursrechtspraak over de mogelijkheid voldoende parkeergelegenheden te realiseren. Hieruit volgt dat ten behoeve van het Project op juiste wijze in parkeergelegenheid wordt voorzien, hetgeen ook blijkt uit het bouwdeel van deze omgevingsvergunning waarin wordt getoetst aan ondermeer artikel 2.5.30 van de gemeentelijke bouwverordening.

### Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoering van het Project is geen exploitatieplan noodzakelijk. Door de gemeente Sittard-Geleen is namelijk een exploitatieovereenkomst gesloten, waarmee het verhaal van de kosten voor de grondexploitatie op afdoende wijze is verzekerd.

Uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 27 april 2011 mag ook worden afgeleid dat er in redelijkheid geen grond bestaat voor twijfel over de financiële uitvoerbaarheid van het Project. In ieder geval is er geen sprake van verboden staatssteun.

### Duurzame ontwricting en detailhandelbeleid

Het Project omvat de realisatie van een megasupermarkt, alsmede sportretail. In het kader van de goede ruimtelijke onderbouwing is relevant wat de gevolgen hiervan zijn voor het voorzieningenniveau in de omgeving. De vraag is of het Project tot duurzame ontwricting van het voorzieningenniveau leidt. De Afdeling bestuursrechtspraak overweegt ten aanzien van duurzame ontwricting sinds 2009 als volgt:

*"Voor de vraag of sprake is van een duurzame ontwricting van het voorzieningenniveau komt geen doorslaggevende betekenis toe aan de vraag of sprake is van overaanbod in het verzorgingsgebied en mogelijke sluiting van bestaande detailhandelsvestigingen, maar is doorslaggevend of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun dagelijkse boodschappen en hun geregelde inkopen kunnen doen."*<sup>7</sup>

Ook in haar uitspraak van 27 april 2011 is door de Afdeling bestuursrechtspraak aangesloten bij deze overweging.

In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan door BRO naar de effecten van de supermarkt en de voorgestane sportretail op de lokale en regionale detailhandelsstructuur.<sup>8</sup> Uit deze onderzoeken blijkt dat de realisatie van het bestemmingsplan niet leidt tot een duurzame ontwricting. Wel zou er sprake zijn van een (beperkt) negatief omzeteffect voor zowel de sportbranche als de dagelijkse artikelensector. Deze effecten zijn echter niet zodanig dat daarmee de kwaliteit van de binnensteden dan wel de verzorgingsstructuur van een wijk of kern in het geding komen. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in haar uitspraak van 27 april 2011 geoordeeld dat het bevoegd gezag bij deze onderzoeken mocht aansluiten voor haar conclusie dat het bestemmingsplan niet leidt tot een duurzame ontwricting.

Ten behoeve van het Project mag worden aangesloten bij de reeds gedane onderzoeken omtrent mogelijke duurzame ontwricting. Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het Project niet zal leiden tot duurzame ontwricting en dit aspect derhalve niet aan vergunningverlening in de weg staat. Bovendien heeft BRO een recente actualisatie doorgevoerd, waaruit blijkt dat er geen sprake zal zijn van duurzame ontwricting.

Ten slotte zij vermeld dat het gemeentelijk detailhandelsbeleid niet in de weg staat aan het Project.

#### **1.3. Inspraak en vooroverleg**

Voor een overzicht van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van deze omgevingsvergunning zijn betrokken, wordt voorwezen naar de Zienswijzennota.

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Sittard-Geleen en andere bij het Project betrokken bestuursorganen.

<sup>7</sup> ABRS 10 juni 2009, LJN BI724.

<sup>8</sup> Effecten megasupermarkt Fortuna Stadion, Sittard actualisatie 2008, 21 oktober 2008; Economische effectenrapportage ontwikkeling omgeving Fortuna Stadion, Sittard, 12 januari 2009.

De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in haar uitspraak van 27 april 2011 geoordeeld dat het overleg over het bestemmingsplan zoals dit was gevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan niet in strijd was met de wettelijke verplichting hiertoe.

In het kader van het Project heeft nader overleg plaatsgevonden met het Waterschap Roer en Overmaas over de watertoets. Verder heeft er geen nader overleg met betrokken bestuursorganen plaatsgevonden. Er bestond ook geen aanleiding tot nader overleg, aangezien het Project nagenoeg gelijk is aan het bestemmingsplan. Met het overleg in het kader van het bestemmingsplan is derhalve ook voldaan aan de wettelijke verplichting tot overleg in het kader van deze omgevingsvergunning.