

OMGEVINGSVERGUNNING (WIJZIGINGSBESLUIT)

Dossiernummer: Om19.0073

verzenddatum: 9 juli 2020

BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SITTARD-GELEEN

- *Onderhavig wijzigingsbesluit heeft betrekking op een aanvullende voorwaarde op het besluit van 21 januari 2020 tot het verlenen van de omgevingsvergunning OM19.0073. De aanvullende voorwaarde houdt de voorwaardelijke verplichting in dat de nieuw te vestigen Jumbo in de omgeving van het Fortunastadion eerst in gebruik mag worden genomen, wanneer het gebruik van het pand aan de Bremstraat duurzaam is beëindigd en ook beëindigd wordt gehouden. De voorwaarde is terug te vinden onder de activiteit “het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan”*

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). Tevens bevat de aanvraag een verzoek tot deels intrekken van vergunning OM11.0200 met betrekking tot de winkelvloeroppervlakte voor een XL-supermarkt. Onze beslissing op deze aanvraag luidt als volgt.

Besluit

Omgevingsvergunning

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.

Deels intrekken OM11.0200

Het besluit aangaande omgevingsvergunning OM11.0200 wordt hierbij op verzoek van vergunninghouder Stadion Omgeving BV (voorheen Afbouw Stadion BV) deels ingetrokken, voor zover het besluit betrekking heeft op 2.500 m² wvo voor de bouw van een XL-supermarkt.

Vorenstaande houdt in dat 2.500 m² wvo ten behoeve van een XL-supermarkt wordt ingetrokken. Voor 1.000 m² wvo blijft deze vergunning OM11.0200 nog van kracht.

Voorwaarden/voorschriften

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 waren om voor dit project de vergunning te verlenen. Vanaf 2 mei 2019 heeft de aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. In die zes weken kon iedereen zienswijzen tegen of adviezen over het ontwerpbesluit bij ons college kenbaar maken. In deze periode hebben wij onderstaande brieven met zienswijze(n) / advies ontvangen:

Samengevat gaat het om de volgende zienswijzen en/of adviezen:

1. Mevrouw P. Vroomen te Sittard, bij brief van 12 juni 2019, ingekomen 12 juni 2019;
2. Zienswijze van de heer mr. B. de Haan, namens Jan Linders B.V. d.d. 12 juni 2019, ingekomen per fax op 12 juni 2019 en ingekomen per post op 13 juni 2019;
3. Brief van heer mr. B. de Haan namens Jan Linders B.V. d.d. 13 juni 2019, ingekomen per post op 17 juni 2019, aan de gemeenteraad van de gemeente Sittard-Geleen om de raad in kennis te stellen van de zienswijzen die aan het College van B en W, dit omdat appellant van mening is dat de raad ten onrechte niet om een verklaring van geen bedenkingen is gevraagd.

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 (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 onderbouwings verplaatsing Jumbo supermarkt; P00911; met datum 06-12-2019 (19ber02412);
- 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);
- verzoek intrekking m2 WVO OM11.0200; met datum 14-01-2020 (19ink01549).

Alle met dezelfde stempeldatum als dit besluit.

Beroep

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

Leges

De legeskosten voor het behandelen van deze aanvraag om een omgevingsvergunning bedragen € 86.178,40.

Voor de activiteit bouwen zijn de leges berekend aan de hand van de ambtelijk vastgestelde bouwkosten van € 2.236.200,00.

Wabo legesberekening overzicht		
Activiteit bouwen	€	83.810,35
Activiteit handelen in strijd met RO	€	1.786,65
Activiteit aanleggen uitweg	€	318,30
Leges beoordeling bodemrapport	€	174,45
Publicatiekosten	€	88,65
Verrekening geheven leges schetsplan sp18.0252	€	- 200,00
Totaalbedrag leges omgevingsvergunning		€ 85.978,40

Sittard-Geleen, 9 juli 2020

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



J.A.M. Sijmons

Bijlagen

- Bijlage 1:
om11.0200 besluit omgevingsvergunning xl-supermarkt;
- Bijlage 2:
bestuurlijk overleg ruimtelijke economische thema's met datum 17-04-2019;
- Bijlage 3:
lijst van categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist bij strijdigheid met het bestemmingsplan of de beheersverordening; met datum 07-10-2010.

ACTIVITEITENLIJST

De volgende activiteiten horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 9 juli 2020 aan Stadion Omgeving B.V., Europalaan 26, 6199 AB Maastricht-airport voor het project 'bouwen Jumbo supermarkt' op de locatie Lissabonlaan, Zurichstraat, Wenestraat 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 c.q. 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.
- In verband met de ligging van het bouwterrein in een trafficgebied van het voetbalstadion Fortuna, in verband met openbare orde en veiligheid, ter goedkeuring aan het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente overleggen, een uitgewerkt plan voor de inrichting van het bouwterrein. Dit plan dient ten minste te bevatten:
 - Bouwhekken dienen hufferproof te worden uitgevoerd: er wordt gebruik gemaakt van schorren, zodat het hekwerk niet van de buitenkant om te duwen is.
 - Bouwmaterialen blijven binnen de bouwhekken en bij voorkeur uit het zicht. Los materiaal, waarmee men kan gooien en/of slaan, mag niet vanaf de buitenkant van het hekwerk grijpbaar zijn.
 - De ondergrond bij met name de in- en uitritten en buiten het hekwerk dient vast te zijn. Hiermee wordt bedoeld dat het stol, kluiten, stenen en ander los materiaal bedekt dient te zijn d.m.v. bijv. rijplaten, asfaltering, beklinkering.
 - Het totale terrein dient rondom te worden afgehekt; ook de achterzijde.
 - Deze voorzieningen zullen te allen tijde tijdens voetbalwedstrijden worden uitgevoerd/aangebracht.
 - Aan de afdeling Openbare Orde en Veiligheid dienen naam en telefoonnummer van de verantwoordelijke voor genoemde zaken bekend gemaakt te worden, die van gemeentewege zowel binnen als buiten kantoortijden bereikbaar is, inzake deze afspraken.
- Met de inrichting van het bouwterrein mag niet worden begonnen het inrichtingsplan van het bouwterrein door het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente is goedgekeurd.

2. HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN

Inleiding

In artikel 2.12 van de Wabo is aangegeven wanneer een vergunning voor deze activiteit kan worden verleend.

Strijdigheid met regels van het bestemmingsplan

Op de volgende punten komt het project niet overeen met de regels van het bestemmingsplan 'Bergerveg 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'.

Ingekomen zienswijzen

Op 12 juni 2019 hebben wij een zienswijze ontvangen van mr. De Haan (Dirkzwager Advocaten). De zienswijze is ingediend namens Jan Linders B.V. (hierna: reclamant).

Alvorens op de zienswijze in te gaan, zal eerst kort in worden gegaan op de inhoud en strekking van het project verplaatsing Jumbo Supermarkt.

Algemeen

De huidige Jumbo Supermarkt is gelegen aan de Bremstraat te Sittard. De huidige Jumbo supermarkt ligt daarmee op circa 700 meter van de locatie Lissabonlaan/Zurichstraat. Dat is dan de afstand hemelsbreed gemeten.

De beide locaties (locatie Bremstraat en de nieuwe locatie Lissabonlaan/Zurichstraat) liggen op circa 1,2 km rijafstand van elkaar af.

Het betreft in deze de verlening van een omgevingsvergunning voor het mogelijk maken van de verplaatsing van de Jumbo supermarkt die op relatief en absolute korte afstand is gelegen van de huidige locatie van de Jumbo supermarkt aan de Bremstraat te Sittard.

De huidige locatie aan de Bremstraat heeft een oppervlakte van 525 m² wvo. De nieuw te realiseren Jumbo supermarkt aan de Lissabonlaan/Zurichstraat zal een oppervlakte van 1.361 m² wvo beslaan.

In die zin zal er dus sprake zijn van een toename van in principe 836 m² wvo. Een relatief beperkte toename die niet zal leiden tot enige vorm van leegstand dan wel een distributieve verstoring.

Daarbij komt dat reeds gevestigde Aldi supermarkt samen met de nog te realiseren Jumbo Supermarkt aan de Lissabonlaan/Zurichstraat in de plaats komen van een eerder ter plaatse geplande en reeds vergunde XL-supermarkt (AH XL) in het gebied op en rond het Fortunastadion. De vergunning voor de XL-supermarkt – zal op verzoek van partijen – gedeeltelijk door de gemeente worden ingetrokken. Hierover hebben partijen ook met elkaar overeenstemming bereikt.

Ter toelichting hierop het navolgende.

Bij besluit van 12 juli 2011 heeft het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sittard-Geleen een omgevingsvergunning verleend voor onder meer een XL-supermarkt (AH-XL). De betreffende omgevingsvergunning bekend onder nummer OM11.0200 is als **bijlage 1** bij dit besluit bijgevoegd.

Met de verlening van de thans aan de orde zijnde omgevingsvergunning OM19.0073 voor de realisatie van de Jumbo supermarkt aan de Lissabonlaan/Zurichstraat, welke een oppervlakte zal beslaan van 1.361 m², zal gelijktijdig, en op verzoek en met instemming van de aanvrager en de vergunninghouder worden overgegaan tot gedeeltelijke intrekking van die omgevingsvergunning OM11.0200. Met deze intrekking komen de oorspronkelijk voor de XL-supermarkt vergunde 3.500 m² minus de reeds ingevulde 1.000 m² voor de aldaar gevestigde Aldi supermarkt, zijnde 2.500 m², te vervallen. Per saldo zal met de verlening van de thans aan de orde zijnde omgevingsvergunning OM19.0073 en gedeeltelijke intrekking van de omgevingsvergunning OM11.0200, 1.139 m² komen te vervallen (2.500 m² minus 1.361 m²), hetgeen een bijdrage levert aan het terugbrengen van het vergunde aantal vierkante meters ten behoeve van supermarkten. Hierop zal in het vervolg van dit besluit nog nader worden ingegaan.

Ontvankelijkheid

De ontwerp-omgevingsvergunning voor het project “Bouwen Jumbo supermarkt op de locatie Lissabonlaan/Zürichstraat/Wenenstraat” te Sittard heeft gedurende een periode van 2 mei 2019 tot en met 12 juni 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden zienswijzen worden ingediend door derden.

Namens Jan Linders BV is gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Die zienswijze werd per aangetekende post en per fax d.d. 12 juni 2019 ingediend bij de gemeente. De zienswijze is daarmee tijdig ingediend en is in die zin ook ontvankelijk.

Ingevolge artikel 1:2, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) wordt onder belanghebbenden verstaan degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

Zoals de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State eerder heeft overwogen (o.a. ABRS 2 maart 2011, ECLI: NL: RvS: 2011: BP 6340) is onder meer degene wiens concurrentiebelang rechtstreeks is betrokken bij het besluit, belanghebbende. Dit geldt ongeacht de vraag welke rol het concurrentiebelang bij het nemen van dit besluit inhoudelijk mag spelen.

Teneinde als concurrent te kunnen worden aangemerkt, dient reclamant activiteiten te ontplooiën binnen hetzelfde marktsegment en hetzelfde verzorgingsgebied als de voorziene supermarkt. Hiervan is sprake zodat reclamant ook in die zin ontvankelijk is in het kader van de ingediende zienswijze.

Inhoudelijk/beantwoording zienswijze

Algemeen

Door reclamant wordt allereerst ingegaan op de achtergrond van het voorliggende project.

Daarin wordt aangegeven dat het voornemen bestaat om de bestaande Jumbo Supermarkt aan de Bremstraat te Sittard te verplaatsen naar een nieuwe locatie in de directe nabijheid van het Fortuna stadion.

Verder wordt door reclamant aangegeven dat een nieuwe vestiging c.q. realisatie van de Jumbo supermarkt in strijd is met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan maar volgens de gemeente past binnen de voorwaarden zoals opgenomen in het ter plaatse geldende voorbereidingsbesluit. Door reclamant wordt daarmee een juiste weergave gegeven van zowel de verplaatsing als de aan de orde zijnde planologische aspecten.

Door reclamant wordt verder ingegaan op het effect dat ontstaat als gevolg van de verplaatsing en vestiging ter plaatse van de Jumbo supermarkt. Dat effect bestaat eruit dat in absolute zin sprake zou zijn van een afname van het aantal vierkante meters detailhandel (en dat is dan breder dan enkel de bestemming supermarkt).

Uit de zienswijze blijkt daarentegen tevens dat reclamant de nodige vragen heeft bij de verwezenlijking van het project. Ook heeft reclamant enkele bedenkingen.

In het navolgende zal (voor zover mogelijk in de volgorde van de zienswijze) worden gepoogd om de gestelde vragen te beantwoorden en – voor zoveel nodig – de bedenkingen weg te nemen.

Saldering

Door reclamant wordt allereerst aandacht besteed aan het aspect sanering van de huidige locatie Bremstraat te Sittard.

Volgens reclamant heeft die sanering slechts betrekking op 525 m² wvo en is die sanering enkel vastgelegd tussen de gemeente en initiatiefnemer.

Het is juist dat de sanering is vastgelegd in overeenkomst(en).

Zo is onder meer sprake van de “overeenkomst flankerende maatregel” d.d. 8 juli 2009. Deze overeenkomst ziet er onder andere op toe dat er geen sprake mag zijn van een duurzame ontwrichting van de detailhandel structuur.

Voor wat betreft de supermarkt en detailhandel in sportartikelen moet het gaan om verplaatsers vanuit Sittard-Geleen. Tevens is in die overeenkomst geregeld dat de verlate locatie niet (langer) kan worden gebruikt ten behoeve van de vestiging van de supermarkt en/of detailhandel in sporthandel artikelen.

Met deze overeenkomst is onder meer verzekerd dat de te verlaten locatie daadwerkelijk wordt onttrokken aan de markt.

In aansluiting op deze overeenkomst hebben de gemeente, ZO Wonen, en de ontwikkelaar nog een aanvullende overeenkomst gesloten. In deze aanvullende overeenkomst zijn nog een aantal aanvullende afspraken gemaakt waarbij onder meer rekening is gehouden met de mogelijkheid tot intrekking van de vierkante meters detailhandel op de locatie Bremstraat te Sittard.

Onderdeel van de gemaakte afspraken is aldus dat de detailhandelsfunctie van de locatie Bremstraat geheel komt te vervallen en dat de eerder door het College van Burgemeester en Wethouders verleende omgevingsvergunning voor de XL-supermarkt op en rond het Fortunastadion gedeeltelijk wordt ingetrokken.

Tevens is in de overeenkomst opgenomen dat een verzoek wordt ingediend tot intrekking van de vierkante meters detailhandel aan de Bremstraat en tot intrekking van de eerder verleende omgevingsvergunning.

De afspraak is gemaakt om het (nog in te dienen) verzoek tot wijziging van de bestemming locatie Bremstraat in behandeling te nemen en de procedure op te starten om de wijziging van het bestemmingsplan mogelijk te maken en een en ander ook planologisch te verankeren.

Het deels intrekken van de van de omgevingsvergunning OM11.0200 (XL-supermarkt) maakt onderdeel uit van dit besluit.

Doelstelling van alle betrokken partijen is aldus dat de locatie aan de Bremstraat door de verplaatsing van de Jumbo supermarkt naar een nieuwe locatie niet langer voor detailhandel in gebruik zal en kan worden genomen. Ter meerdere zekerheid is daartoe een voorwaardelijke verplichting aan deze vergunning verbonden.

Daarnaast hebben Zo Wonen en Jumbo een huurbeëindigingsovereenkomst voor de Bremstraat afgesloten waarin is vastgelegd dat de huurovereenkomst met Jumbo zal eindigen per datum van de opening voor publiek van de nieuwbouw op de Stadionlocatie. Jumbo heeft zich verplicht om daarna op de locatie aan de Bremstraat geen supermarkt meer te exploiteren.

Voormelde aspecten zullen zowel via planologische spoor alsmede middels de te verlenen omgevingsvergunning zoals die thans voorligt worden geregeld.

Vervallen XL-supermarkt

Door reclamant wordt aangegeven dat hij niet bekend is met de omgevingsvergunning zoals die eerder werd verleend.

De door reclamant aangehaalde omgevingsvergunning betreft het eerdergenoemde besluit van het College van Burgemeester en Wethouders en is als **bijlage 1** bij dit besluit bijgevoegd.

Met overlegging van deze vergunning is reclamant thans bekend met de inhoud van die vergunning.

Door reclamant wordt – terecht – aangegeven dat in de ruimtelijke onderbouwing wordt gesproken van “beleidsmatig” vergunde stadionlocatie.

Mogelijk meent reclamant dat die aanduiding niet juist is, hetgeen wordt beaamd. De ruimtelijke onderbouwing is op dit onderdeel aangepast in die zin dat daarin is opgenomen dat het gaat om een middels verlening van een omgevingsvergunning vergunde mogelijkheid tot realisatie van een XL-supermarkt.

Het woord “beleidsmatig” is vervallen omdat daarmee mogelijk ten onrechte de suggestie werd gewekt dat het niet zou gaan om een daadwerkelijke vergunde situatie.

Met de verlening van de hiervoor aangehaalde omgevingsvergunning is sprake van “harde plancapaciteit” (en aldus niet van zogenaamde “zachte plancapaciteit”).

De eerder door het college verleende omgevingsvergunning voor de XL-supermarkt is rehtens onherroepelijk en biedt rechtstreeks de mogelijkheid tot realisatie van 3.500 m² detailhandel; in dit geval supermarkt.

Door reclamant wordt aangehaald dat sprake zou moeten zijn van een overeenkomst die strekking heeft dat de omgevingsvergunning komt te vervallen. Volgens reclamant zou daarmee niet zeker zijn dat die vergunning daadwerkelijk zou komen te vervallen.

Door de verlening van de nu voorliggende omgevingsvergunning tot realisatie van de Jumbo supermarkt aan de Lissabonlaan/Zurichstraat zal tevens de eerder verleende vergunning gedeeltelijk worden ingetrokken.

Door de verlening en intrekking op verzoek van betrokken partijen in één besluit op te nemen, is gewaarborgd dat de vierkante meters detailhandel zoals opgenomen in de eerder verleende omgevingsvergunning kunnen worden betrokken in de thans voorliggende omgevingsvergunning voor de Jumbo supermarkt.

De gedeeltelijke intrekking van de eerder verleende omgevingsvergunning voor de XL-supermarkt zal tevens als voorwaarde voor inwerkingtreding van de thans voorliggende omgevingsvergunning gaan gelden. Dat betekent dat niet alleen wordt besloten tot gedeeltelijke intrekking van de vergunning maar ook dat die nieuwe omgevingsvergunning eerst in werking treedt nadat de omgevingsvergunning gedeeltelijk is ingetrokken.

Daarmee wordt overigens ook tegemoetgekomen aan de wens van reclamant dat in de vergunning een voorschrift wordt opgenomen dat de vergunning, waarvoor een gebruik kon worden gemaakt, moet zijn ingetrokken.

Verder is bepaald dat de Jumbo dan wel een van de ander betrokken partijen afziet van de mogelijkheid tot het indienen van bezwaar c.q. beroep.

Zoals bekend is bij besluit met als kenmerk OM11.0200 vergunning verleend voor 3500 supermarkt (detailhandel). In het voorliggende besluit wordt 2.500 m² wvo van deze vergunning ingetrokken (3.500 m² minus de reeds ingevulde 1.000 m² voor de aldaar gevestigde Aldi).

De nieuwe Jumbo supermarkt in Bedrijvenstad Fortuna zal groter zijn dan de huidige

Jumbo supermarkt aan de Bremstraat (1.361 m^2 tegenover 525 m^2) doch zal het nettoresultaat samen met de Aldi nog altijd minder bedragen dan de vergunde 3.500 m^2 .

Met het herbestemmen van de locatie Bremstraat zijnde 525 m^2 en de (gedeeltelijke) intrekking van de omgevingsvergunning OM11.0200 voor de resterende 2.500 m^2 wvo (3.500 m^2 wvo vergund minus 1.000 m^2 wvo ten behoeve van de Aldi) bedraagt de saldering 3.025 m^2 (525 m^2 plus 2.500 m^2). Daarvoor in de plaats komt 1.361 m^2 wvo ten behoeve van de Jumbo. Dus per saldo een saldering van 1.664 m^2 wvo (3.025 m^2 minus 1.361 m^2). Uiteraard zal die afname ook als zodanig worden geregistreerd door de gemeente.

Vastgesteld mag worden dat zowel in relatief als absolute zin sprake is van een behoorlijke afname van de vierkante meters detailhandel zoals die thans nog mogelijk is op en rond het Fortuna stadion.

Daarmee wordt voorkomen dat negatieve effecten ontstaan op de distributieve planologische situatie ter plaatse. In die zin heeft de verplaatsing van de Jumbo supermarkt de facto een positief effect.

Bestuurlijke instemming

Door reclamant wordt aangegeven dat toevoeging van een nieuwe supermarkt (lees: Jumbo) alleen mogelijk is als wordt voldaan aan een eis en voorwaarde uit de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg. Die voorwaarde wordt gehaald uit het eerder door de raad genomen voorbereidingsbesluit van 24 mei 2018.

Door reclamant wordt er terecht op gewezen dat voor de realisatie van de Jumbo supermarkt bestuurlijke instemming is vereist. Die bestuurlijke instemming is gevraagd en vervolgens ook verkregen.

In het kader van de ruimtelijke economische thema's vindt regelmatig bestuurlijk overleg plaats.

Tijdens het bestuurlijk overleg worden diverse initiatieven die vallen binnen het bestuurlijk overleg ruimtelijk economische thema's besproken. Tijdens de vergadering van 13 februari 2019 is het plan ter zake de vestiging van de Jumbo supermarkt (en de verplaatsing) besproken.

Het verslag van het bestuurlijk overleg ruimtelijke economische thema's d.d. 17 april 2019 evenals de daarbij gevoegde bijlagen zijn als **bijlage 2** bij deze vergunning gevoegd.

Uit deze stukken blijkt dat niet alleen instemming is verzocht maar dat ook instemming is verkregen.

Distributieve ruimte

Door reclamant wordt allereerst getwijfeld aan de vraag of met de verplaatsing van de Jumbo supermarkt geen sprake zou zijn van zogenaamde toename van het aantal vierkante meters supermarkt.

In het hiervoor liggende is reeds uitgebreid ingegaan op dit aspect en daarbij inzichtelijk gemaakt dat juist sprake zou zijn van een afname van het aantal vergunde vierkante meters detailhandel.

Door reclamant wordt een aantal relevante aspecten beschreven waarmee rekening

moet worden gehouden in het kader van distributief onderzoek. Meer specifiek bij de beoordeling van de ruimtelijke functionele effecten die kunnen ontstaan als gevolg van de verplaatsing en of nieuwe vestiging van de supermarkt.

Ter zake de eventuele duurzame ontwrichting van de distributieve structuur geldt het navolgende.

Allereerst geldt dat een eventuele verschuiving van het marktaandeel van Jumbo supermarkt vanwege de verplaatsing van de Jumbo supermarkt naar het gebied rondom het Fortuna stadion onderdeel is van een reguliere marktwerking.

Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in haar uitspraken van 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2580, onder 8.2, en 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, onder 9.9, moet bij de beoordeling of sprake is van een actuele regionale behoefte, de behoefte worden afgewogen tegen het bestaande aanbod.

Voor detailhandel geldt dat rekening is gehouden met het voorkomen van winkelleegstand.

De enkele omstandigheid dat een ruimtelijke ontwikkeling zal leiden tot een overaanbod in een bepaalde branche betekent niet dat de ontwikkeling in strijd is met artikel 3.1.6 lid 2 aanhef en sub a, van het Bro.

Met het ontbreken van een kwantitatieve behoefte is niet zonder meer gegeven dat alleen al daarom niet kan worden voldaan aan artikel 3.1.6 lid 2 aanhef en sub a, van het Bro.

Steeds moet worden gezien of de uitbreidingen, in voorkomend geval uitbreidingen die leiden tot een toename van het overaanbod, vanuit ruimtelijk oogpunt onaanvaardbare leegstand tot gevolg zullen hebben.

Het voorgenomen plan zal niet leiden tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in de gemeente Sittard-Geleen en het ondernemersklimaat in de dagelijkse sector.

Er blijft voldoende aanbod en variatie in de dagelijkse sector, op acceptabele afstand van de consument, bestaan.

Het betreft een verplaatsing (met de mogelijkheid tot beperkte uitbreiding van het aantal vierkante meters (van een van de huidige supermarkten zoals gelegen in de gemeente Sittard-Geleen). Het voorziene niveau voor de inwoners van Sittard-Geleen en met name de bewoners van Sittard blijft behouden.

De verplaatsing van de Jumbo Supermarkt van de locatie Bremstraat naar de locatie Zurichstraat/Lissabonlaan zal naar verwachting geen langdurige leegstand tot gevolg hebben. Daarbij geldt dat de huidige vierkante meters detailhandel op de locatie Bremstraat komen te vervallen.

De betrokken partijen hebben in dat kader afspraken met elkaar gemaakt met als doelstelling om het aantal vierkante meters juist te doen afnemen.

Daarmee is geen sprake van een duurzame ontwrichting in welke vorm dan ook.

Het op korte afstand doen van de dagelijkse boodschappen blijft ook in de toekomst

mogelijk voor de inwoners van Sittard die thans gebruik maken van de locatie Jumbo aan de Bremstraat.

Uit het vorenstaande blijkt dat het College afspraken heeft gemaakt met betrokken partijen om een goede invulling te geven aan het achterliggende pand. Het achterblijvende pand (Bremstraat) zal in ieder geval niet in gebruik worden genomen voor detailhandel.

Verklaring van geen bedenkingen

Door reclamant wordt ingegaan op de vraag of het initiatief past binnen de lijst van categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist bij strijdigheid met het bestemmingsplan of de beheersverordening.

Door reclamant wordt aangegeven dat de lijst die de gemeenteraad op 7 oktober 2010 heeft vastgesteld niet beschikbaar is.

Om die reden wordt de lijst als **bijlage 3** bij dit besluit gevoegd.

Het project is in strijd met het bestemmingsplan doch past binnen de voorwaarden zoals opgenomen in het voorbereidingsbesluit.

Door reclamant wordt erkend dat van het voorbereidingsbesluit onder voorwaarden kan worden afgeweken maar reclamant meent dat die vraag enkel ter beantwoording aan de gemeenteraad voorligt. Waarop reclamant die stelling baseert, is niet duidelijk.

De gemeenteraad heeft in het voorbereidingsbesluit de voorwaarden geschetst en het is vervolgens aan het college om aan die voorwaarden invulling te geven. In dit geval invulling door het verlenen van een omgevingsvergunning.

Die vergunning wordt enkel door het college verleend en om die reden ligt het dan ook niet voor de hand dat een dergelijke vergunning wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

De beoordeling van de zienswijzen is in die zin exclusief (ook op basis van de Wet) voorbehouden aan het college. De Raad zal kennisnemen van de zienswijzen en de behandeling van de zienswijzen ter verdere behandeling geven aan het college.

Kortom, de ingediende zienswijzen leiden tot een wijziging van het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning en de toezending van de door reclamant gevraagde stukken.

Tevens is – voor zover mogelijk – rekening gehouden met de ingediende bedenkingen en de gestelde vragen.

Het college ziet echter geen aanleiding om te komen tot een ander besluit dan het voorgenomen besluit en wil dan ook overgaan tot verlening van de omgevingsvergunning rekening houdend met het voorgaande.

Brief van mevrouw P. Vroomen te Sittard, gedateerd 12 juni 2019, ingekomen 12 juni 2019.

De brief heeft als onderwerp: “bezwaar tegen de bouw van de Jumbo supermarkt op locatie Lissabonlaan, Zurichstraat, Wenenstraat in Sittard”.

Reclamant beschrijft de toestand van de wijk: vergrijzing, sluiting van school, gymzaal en café. Verplaatsing van het gemeenschapshuis naar het Multifunctioneel Centrum in de kerk.

Aangegeven wordt dat nooit overleg is geweest met de bewoners van Sanderbout over het feit dat de Jumbo daar gaat verdwijnen.

De voorziening voorziet in de dagelijkse behoefte en sociale contacten van de bewoners.

De nieuwe Jumbo is alleen bereikbaar via een omweg. Dit vanwege het feit dat de brug vanuit de wijk (Veestraat) naar het bedrijventerrein is afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. Te voet is geen optie voor de senioren, niet in de laatste plaats vanwege de afstand.

Verzocht wordt om een alternatief te bedenken, met name voor mensen die slecht ter been zijn.

Daarnaast verwacht men in de wijk grotere parkeerdruk vanwege de parkeerkosten in het Fortunastadion. Wellicht is een optie om de parkeerkosten aldaar te verlagen.

Reactie gemeente

De buurt weet in zijn algemeenheid al lange tijd dat de supermarkt weggaat. Uit overleg met het Wijkplatform, Beheer Gemeenschapshuis, Zonnebloem en Ouderencomité, is gebleken dat men feitelijk geen moeite heeft met de verplaatsing naar de overkant van de brug en men voorziet geen problemen in de buurt voor minder mobiele mensen. Veel mensen doen de boodschappen al buiten Sanderbout.

Verder is de wijk gericht op het welzijn van senioren middels mantelzorg, WMO-faciliteiten, welzijnswerk/sociaalplein en vervoersfaciliteiten.

De brug zal vervangen worden en na openstelling ook weer voor gemotoriseerd verkeer toegankelijk zijn. Overigens heeft ProRail dit in november jl. per brief medegedeeld aan de bewoners van Sanderbout.

De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. Deze is niet gericht tegen onderhavige vergunning, maar op de onttrekking van de Jumbo in de wijk Sanderbout. Gezien het vorenstaande ziet het college geen aanleiding om te komen tot een ander besluit dan het voorgenomen besluit.

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.

- De aanvullende voorwaarde houdt de voorwaardelijke verplichting in dat de nieuw te vestigen Jumbo in de omgeving van het Fortunastadion eerst in gebruik mag worden genomen, wanneer het gebruik van het pand aan de Bremstraat duurzaam is beëindigd en ook beëindigd wordt gehouden.

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.