

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

dossiernummer: Om20.0152

BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SITTARD-GELEEN

Aanvraag

Op 2 april 2020 ontvingen wij van Gardenz bv, Avenue Ceramique 226, 6221 KX Maastricht een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'Cascobouw winkelpand Egelantier 50 (unit 4) en Egelantier 60 (unit 4A) op Gardenz te Geleen, onderdeel van hal 3-4. Wijziging gebruik / bestemming Egelantier 60 (unit 4A) op Gardenz, onderdeel van hal 3-4' op de locaties Egelantier 50 en Egelantier 60, 6163 RB in Geleen. De kadastrale gegevens van deze locatie zijn: GLN00 I 00887, GLN00 I 00967 en GLN00 I 00968. Onze beslissing op deze aanvraag luidt als volgt.

Ontwerpbesluit

Wij zijn voornemens de omgevingsvergunning voor het project 'Cascobouw winkelpand Egelantier 50 (unit 4) en Egelantier 60 (unit 4A) op Gardenz te Geleen, onderdeel van hal 3-4. Wijziging gebruik / bestemming Egelantier 60 (unit 4A) op Gardenz, onderdeel van hal 3-4' te verlenen voor de volgende activiteiten:

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

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

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 en Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

De termijn waarbinnen wij op deze aanvraag moeten beslissen bedraagt zes maanden. Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op volledigheid. Daarbij is gebleken dat een aantal

gegevens ontbrak. De aanvrager is op 22 april 2020 uitgenodigd om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens op 1 mei 2020 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort.

Zienswijzen en adviezen

Op 4 mei 2020 hebben wij op www.officielebekendmakingen.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl bekend gemaakt dat wij van plan zijn om voor dit project de vergunning te verlenen. Vanaf 5 mei 2020 ligt de aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zes weken voor iedereen ter inzage. In die zes weken kan iedereen zienswijzen tegen of adviezen over het ontwerpbesluit bij ons college kenbaar maken.

Conclusie

De aanvraag is per activiteit op basis van de Wabo beoordeeld aan de relevante criteria. Deze criteria staan het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning niet in de weg. De tot deze conclusie leidende afwegingen zijn in de activiteitenlijst nader weergegeven.

Bijgevoegde documenten

Bij deze vergunning behoren de volgende gewaarmerkte tekeningen en/of stukken:

2019-034-03_Memo_stikstofdepositie_23-4-2020.pdf (20ink04794);
2019.R.141a_Gardenz_EP_Tummers_010520.pdf (20ink04793);
tek_en_documentenlijst_Hal_3-4_unit_4_en_4A_1-5-2020.pdf (20ink04792);
publiceerbareaanvraag.pdf (20ink03731);
ATG_2025_2019-06-26_SOPRALENE_TECHNO-NL.pdf (20ink03724);
BETF-WPBBE0082.b-NL_SOPRALENE_TECHNO_4_AF_C1_FR.pdf (20ink03723);
D007_-_Detail_onder_automatische_schuifdeur.pdf (20ink03722);
D006_-_Detail_onder_deur_in_gevel.pdf (20ink03721);
D005_-_Detail_onder_gordijngevel.pdf (20ink03720);
D004_-_Detail_boven_gordijngevel.pdf (20ink03719);
D003_-_SW120_Verticaal_-_Dakrand_kopgevel.pdf (20ink03718);
D002_-_SW120_Vert._-_Aansl._met_plint_240.pdf (20ink03717);
Bijlage 1 verslag BORE 28 augustus 2019 (20ber01074);
Besluit vvgb (20ber01072);
brief raad over vestiging EP Tummers (20ber01069);
490525_-_Sheet_-_B020_-_Fragment_-AB-.pdf (19ink11211);
490525_B102_Unit_4a_doorsneden_-_3D.pdf (19ink11210);
490525_B101_Unit_4_doorsneden_-_3D.pdf (19ink11209);
490525_B005_Unit_4A_Dakconstructie-3D.pdf (19ink11208);
490525_B003_Unit_4_Dakconstructie-3D.pdf (19ink11206);
490525-A-0_Statische_berekening.pdf (19ink11203);
D001_-_Detail_aanzet_plint-paneel.pdf (19ink11202);
BR151192-UPD-BB-i_unit_4A_201119.pdf (19ink10957);
BR151191-UPD-BB-H-unit_4_201119.pdf (19ink10956);
BR151192-BvB-G-_unit_4A_141119.pdf (19ink10692);
BR151191-BvB-F-_unit_4_141119.pdf (19ink10690);
A020_-_Gevels_en_doorsneden_14-11-2019.pdf (19ink10689);
A001_-_Architectuurplan_NIV_0_14-11-2019.pdf (19ink10688);
B103_-_104_-_105_-_107-Wapeningskorven.pdf (19ink10641);
B101-Funderings-_en_ankerplan.pdf (19ink10640);
B100-Palenplan.pdf (19ink10639);

15_2406_tek_009-1_dd181009_controle_paalf..pdf (19ink10638);
15_2406_tab_009-1_dd191007_controle_paalf..pdf (19ink10637);
Paalmisstanden_-_Berekeningen_en_oplossingen.pdf (19ink10636);
490525-C-0_-_Uitvoeringsberekening_wapening.pdf (19ink10115);
490525-B-A_-_Detailberekening_staal.pdf (19ink10114);
verhuurtekening_Unit_4_en_4A_8-8-2019.pdf (19ink09434);
EPG_en_BB_berekening_unit_4A_190923.pdf (19ink09132);
EPG_en_BB_berekening_unit_4_190923.pdf (19ink09131);
2018-SIT051-02.pdf (19ink09130);
2018-SIT051-01.pdf (19ink09129);

Sittard-Geleen, 1 mei 2020

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



J.A.M. Sijmons

ACTIVITEITENLIJST

De volgende activiteiten horen bij en maken deel uit van het ontwerpbesluit, d.d. 1 mei 2020, voor de omgevingsvergunning aan Gardenz bv, Avenue Ceramique 226, 6221 KX Maastricht voor het project 'Cascobouw winkelpand Egelantier 50 (unit 4) en Egelantier 60 (unit 4A) op Gardenz te Geleen, onderdeel van hal 3-4. Wijziging gebruik / bestemming Egelantier 60 (unit 4A) op Gardenz, onderdeel van hal 3-4' op de locaties Egelantier 50 en 60, 6163 RB in Geleen, kadastraal bekend als GLN00 I 00887, GLN00 I 00967 en GLN00 I 00968:

1. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
2. het (ver)bouwen van een bouwwerk

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

Inleiding

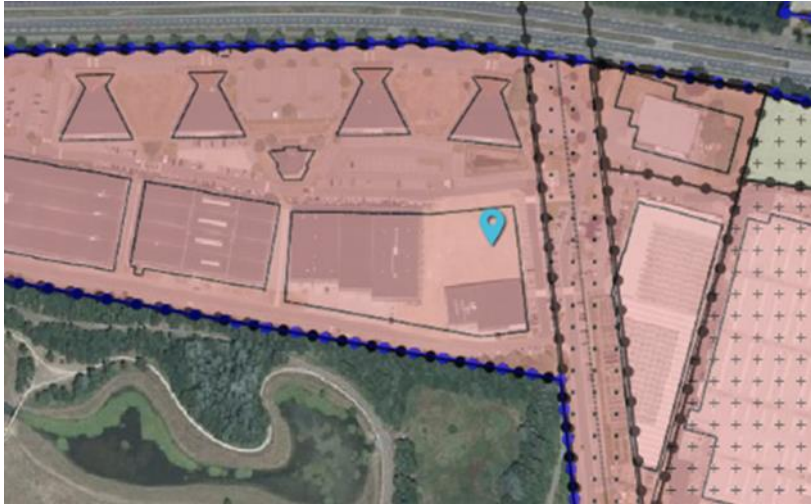
In artikel 2.12 van de Wabo is aangegeven wanneer een vergunning voor deze activiteit kan worden verleend.

Strijdigheid met regels van het bestemmingsplan

Op de volgende punten komt het project niet overeen met de regels van het bestemmingsplan 'Huis- en tuinboulevard'.

- Artikel 4.1.a De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor de vestiging van winkels binnen de branches Woninginrichting, Doe-het-zelf, Bouwmarkten en Tuincentra. Op de beoogde locatie is alleen nog detailhandel in de branche Woninginrichting mogelijk. De woninginrichtingsbranche wordt gevormd door winkels met een assortiment dat gericht is op gebruik door particuliere consumenten voor de inrichting van het huis. In de woninginrichtingsbranche wordt er onderscheid gemaakt in meubelspeciaalzaken, slaapkamerspeciaalzaken, woningtextielzaken, verlichtingszaken, gemengde zaken, tegelhandel, keukenspeciaalzaken, kurk- en parketzaken, badkamer- en sanitairzaken en zonweringszaken. De verkoop van bruin- en witgoed en kleine elektronica past niet binnen deze branche.
- Artikel 4.2.g De hoogte van een bouwlaag mag maximaal 6 meter bedragen. Het bouwplan heeft een gemiddelde bouwlaaghoogte van circa 7.40 m tussen bovenzijde begane grondvloer en onderzijde dak met een minimum bouwlaaghoogte van circa 7.15 m en een maximum bouwlaaghoogte van circa 7.65 m.
- Artikel 4.4.d De oppervlakte van detailhandel in branchevreemde producten mag niet meer bedragen dan 10% van het bruto vloeroppervlak (bvo) tot een maximum van 250 m² met een maximale oppervlakte van 100 m² per branchegroep. Deze percentages en oppervlaktes worden hier overschreden.
- Artikel 10.f In deze algemene gebruiksregel wordt het verbod op het gebruik

aangegeven van gronden en bouwwerken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming of de daarbij behorende regels. Gelet op het hiervoor vermelde onder artikel 4 van het bestemmingsplan is deze algemene gebruiksregel ook van toepassing.



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 4.1.a, 4.2.g, 4.4.d en 10.f van het bestemmingsplan 'Huis- en tuinboulevard' middels een buitenplanse ontheffing.

Motivering

Gelet op artikel 2.10 eerste lid onder c Wabo moet de omgevingsvergunning geweigerd worden als de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan. Gelet op artikel 2.12 eerste lid onder a onder 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.

Wij hebben onderzocht of in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan dit plan kan worden meegewerkt.

Branche Bruin- en witgoed

Gardenz B.V. heeft een omgevingsvergunning aangevraagd aan de Egelantier 50 en 60 op de Huis- en tuinboulevard Gardenz in Geleen voor de bouw van twee casco winkelpanden (unit 4 en 4A) en in unit 4A wordt tevens een vestiging van EP Tummers aangevraagd.

EP Tummers is een familiebedrijf sinds 1923 en met 7 winkels in Roermond, Panningen, Tegelen, Echt, Heythuysen, Horst en Weert. Het bedrijf heeft ongeveer 70 medewerkers in dienst verspreid over de verschillende winkels. Verder heeft EP Tummers een Service center met technische dienst en een eigen witgoed service.

De huidige bestemming van Gardenz is 'detailhandel', specifiek 'vestiging van winkels binnen de branches Woninginrichting, Doe-het-zelf, Bouwmarkten en Tuincentra'. Het assortiment van EP Tummers valt onder de branche Bruin- en witgoed (dat is inclusief elektronica). Deze branche valt niet expliciet binnen de huidige bestemming van

Gardenz en wordt als 'branchevreemd' aangemerkt. Voor een vestiging van EP Tummers is daarom een omgevingsvergunning voor het gebruik vereist om af te kunnen wijken van de huidige branchering in het bestemmingsplan voor Gardenz.

Maatwerkvoorschriften

Op Gardenz zijn nu de hoofdbanches Plant en dier, Wonen en Doe-het-zelf toegestaan (beleidsmatig Huis en tuin genoemd). Deze branches vallen onder de groep In/Om Huis (conform de indeling die Locatus hanteert). Onder deze groep valt ook de hoofdbanche Bruin- en witgoed, die ook gezien wordt als woninginrichting. De consument verwacht op een huis- en tuinboulevard ook een bruin- en witgoed/electronica zaak. In Midden- en Noord-Limburg is bruin- en witgoed in de perifere locaties toegestaan.

Het is daarom niet onlogisch om op Huis- en tuinboulevard Gardenz ook de hoofdbanche Bruin- en witgoed (waaronder ook elektronica) toe te staan. Daar komt bij dat op Gardenz momenteel al bruin- en witgoed verkocht wordt (inbouw). Daarmee wordt echter ook de verkoop van kleine elektronica (telefoons, laptops, etc.) mogelijk, die niet specifiek te koppelen is aan Huis en tuin en ook in de centra verkocht wordt, maar wel valt onder de hoofdbanche "Bruin- en witgoed".

Op basis van bovenstaande heeft de gemeente aan Gardenz B.V. in juli 2018 het volgende maatwerk voorgesteld:

Het toevoegen van de branche Bruin- en witgoed aan het huis- en tuinconcept van Gardenz, waarbij het aantal m² gemaximaliseerd is en waarbij aan elke winkel in deze branche de volgende eisen gesteld worden:

- Een winkel van minimaal 1000 m² (net als voor de andere branches op Gardenz).
- Een winkel met minimaal 80% van het winkelverkoopoppervlakte (wvo) echt bruin- en witgoed (wasmachines, televisies, ovens e.d.) en maximaal 20% van het wvo kleine elektronica (telefoons, laptops, etc.).
- Een winkel met voldoende voorzieningen om de afhaal-, ruil- en reparatiefunctie daadwerkelijk mogelijk te maken: deel winkel speciaal hiervoor ingericht (nader te bepalen, bijv. tussen 20 en 30%) en buiten de winkel voldoende parkeerplekken voor auto en aanhangwagens.

Eenzijds zijn in dit voorstel de gevolgen voor de binnenstad van Sittard-Geleen geminimaliseerd. Anderzijds hoeven deze maatwerkvoorwaarden niet te leiden tot precedentwerking voor andere perifere themacentra en winkelgebieden.

Uit de Ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de winkel van EP Tummers voldoet aan de gestelde eisen van het maatwerk.

Van de 1.725 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) wordt 1402,8 m² gebruikt als winkelvloeroppervlak (wvo). Hiervan heeft 176,1 m² een functie als afhaal-, ruil- en reparatieruimte en blijft er 1.226,7 m² over als wvo voor de verkoop, waarvan 1.022,1 m² (83,3%) voor bruin- en witgoed en 204,6 m² (16,7%) voor kleine electronica.

De bruto vloeroppervlakte van magazijn en afhaal-, ruil- en reparatieruimte is totaal 345,6 m². Dit is 20,0% van het totale bvo van 1.725 m².

Overeenkomstig de Ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende bijlage 2 wordt voorzien in voldoende parkeerruimte voor auto's met aanhangwagens voor het afhalen, ruilen en repareren van producten.

De winkel voldoet daarmee aan de maatwerkvoorschriften.

Mobiliteit en parkeren

In de Ruimtelijke onderbouwing met verwijzing naar de bij dit besluit gevoegde Notitie 'Verkeersgeneratie en parkeren Gardenz 2020', wordt aangetoond dat met het te wijzigen gebruik voor de winkel van EP Tummers het aantal parkeerplaatsen op Gardenz momenteel voldoende is en door deze winkel de verkeersafwikkeling met de huidige infra niet wezenlijk verandert.

Externe veiligheid

De ontwikkeling ligt binnen het invloedsgebied van ondergrondse buisleidingen en de Chemelot site.

Bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan heeft een verantwoording externe veiligheid plaatsgevonden. Het aantal personen zal niet veranderen t.o.v. het vigerende bestemmingsplan.

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er daarom geen beperkingen, zoals ook in de Ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven.

Afstemming Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg

Op grond van de provinciale verordening voorziet een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor detailhandel aan de bestaande voorraad detailhandel alsmede aan de bestaande planvoorraad detailhandel anders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 6.3 van het POL2014, de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg en de bestuursafspraken regionale uitwerking.

Zoals uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt heeft de vestiging van een winkel in "bruin- en witgoed" geen of nauwelijks effect op de leegstand en gaat dan ook niet ten koste van de binnensteden. De vestiging van een winkel met in hoofdzaak "bruin- en witgoed" past binnen de thematische principes zoals die zijn beschreven in het POL2014.

Zo staat op pagina 135 van het POL 2014 dat er moet gewerkt worden aan de kwaliteit van de grootschalige winkelgebieden aan de rand van de steden. Bovendien zijn de winkels in "bruin- en witgoed" of electronica momenteel, met uitzondering van één in de kern Geleen, gelegen buiten de balans- en concentratiegebieden.

Ook is beschreven dat om te voorkomen dat grootschalige winkelgebieden aan de rand van de steden uitgroeien tot 'nieuwe binnensteden' in deze gebieden geen ruimte voor winkels uit branches die bij uitstek thuishoren in de stadscentra (zoals: kleding, schoenen). In paragraaf 6.3.4 van het POL staat dat één van de provinciale belangen is de ontwikkeling en het vernieuwen van grootschalige winkelgebieden. In de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg is dat verder uitgewerkt. Gardenz is daar beschreven als een perifere thematische concentratie binnen het thema "huis- en tuin". Het thema "huis- en tuin" wordt niet nader beschreven of gedefinieerd. Het thema "huis en tuin" past het best binnen de landelijke gebruikte branche-indeling van Locatus binnen de groep "in en om huis".

Op pagina 21 van de SVREZL is te lezen dat het doel voor een concentratiegebied (een afgebakend thematisch of kern/hoofdwinkelgebied binnen de hoofdstructuur waar de sterkste winkelactiviteiten plaatsvinden) is om tot en met 2030 deze gebieden kwalitatief en kwantitatief te versterken. Gardenz is aangemerkt als concentratiegebied binnen het thema "huis- en tuin". Bruin- en witgoed past reeds eerder vermeld binnen dit thema. De conclusie is dus dat de vestiging van een winkel in "bruin- en witgoed" niet in strijd is met provinciaal en gemeentelijk beleid.

Er is echter wel sprake van strijd met het bestemmingsplan. Om deze reden moet volgens de SVREZL de procesboom worden doorlopen. Om die reden is het initiatief bestuurlijk afgestemd binnen Zuid-Limburg, zoals hierna verder zal worden uiteengezet.

Het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (BO RE) heeft op 28 augustus 2019 het besluit van Sittard-Geleen om medewerking te verlenen aan een 'maatwerk' vestiging van EP Tummers op Gardenz voor kennisgeving aangenomen, onder handhaving van het eerder ingenomen standpunt dat vestiging van een elektronicazaak op Gardenz beleidsmatig niet gewenst is.

Tijdens de vergadering van het BO RE van 12 juli 2018 is een mogelijke vestiging van MediaMarkt op Gardenz aan de orde geweest. Het advies van dit bestuurlijk overleg hierover was negatief.

Ons college heeft toen aangegeven, dat nog zou worden onderzocht of een vestiging van een elektronicazaak in de vorm van maatwerk mogelijk is, die recht doet aan de uitgangspunten van de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) en ook in relatie tot de ontwikkelingen rondom de zogenaamde casus Appingedam. Relevante uitgangspunten daarbij zijn het voorkomen van concurrentie voor de binnensteden en maatwerk voor de hoofdgroep Bruin- en witgoed die passen binnen het thema Huis en tuin van Gardenz, en niet leiden tot precedentwerking.

Conform het advies van het BO RE is geen medewerking verleend aan een vestiging van een reguliere elektronicazaak met een breed assortiment aan elektronica-artikelen, maar zijn de eerder in dit besluit vermelde vestigingsvoorwaarden opgesteld.

Met name het maatwerk criterium over voorzieningen voor de afhaal-, ruil- en reparatiefunctie met buiten de winkel voldoende parkeerplekken voor auto's en aanhangwagens is zeer beperkend voor de vestigingsmogelijkheden in een van de stadscentra.

Naast bovenstaande overwegingen is in de afwegingen ook de relatie tot de inmiddels definitieve uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake Appingedam meegenomen. Immers naast het feit dat de Afdeling heeft geoordeeld, dat branchebeperkingen in het algemeen belang kunnen zijn, is ook de toets van evenredigheid van een maatregel tot branchebeperking aan de orde.

Door de opzet van hoofdzakelijk volumineuze artikelen, de afhaal-, ruil- en reparatiefunctie en het feit dat de hoofdbranche Bruin- en witgoed volgens de indeling van Locatus behoort tot de hoofdgroep 'in en om het huis', kan deze maatwerkvestiging niet als typische centrumfunctie worden beschouwd. Het college is evenwel van mening dat deze maatwerkvestiging wel passend is binnen het thema "huis en tuin". Verder is geen beduidende toename van leegstand als gevolg van deze vestiging van EP Tummers te verwachten. Een weigering van de aanvraag voor omgevingsvergunning kan worden beschouwd als een onevenredige beperking die in strijd is met de Europese Dienstenrichtlijn en de Dienstenwet.

Aan de raad is op 29 augustus 2019 een separate brief (zie de bij dit besluit gevoegde brief aan de gemeenteraad) over de gewenste vestiging van EP Tummers op Huis- en tuinboulevard Gardenz gestuurd.

Conclusie

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:

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

Ad 1. Geldend beleid

- Met betrekking tot het overheidsbeleid verwijzen wij naar het beleidskader in de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing.

Ad 2. Belangen directe burens

- Voor de belangen van de directe burens van de winkelpanden verwijzen wij naar de milieu- en omgevingsaspecten uit de ruimtelijke onderbouwing. De belangen van de directe burens worden niet onevenredig geschaad.

Ad 3. Gevolgen voor het woonmilieu

- Aanvullend op de ruimtelijke onderbouwing is op te merken dat de dichts bij gelegen woningen op circa 300 m van de winkelpanden liggen. Op deze afstanden worden geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu verwacht.

Ad 4. Stedenbouwkundig beeld en ruimtelijke kwaliteit

Wij verwijzen voor deze aspecten van de winkelpanden naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing en het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Wij vinden het plan vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel.

Ad 5. Parkeren

De parkeerbehoefte en de parkeernorm zijn toegelicht in de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing en daarbij behorende bijlage 2. Op de bij dit besluit behorende tekeningen is het parkeren overeenkomstig de ruimtelijke onderbouwing en de op basis van de Nota Parkeernormen Sittard-Geleen uitgewerkt. Daarmee voldoet het plan aan de betreffende parkeernormen.

Om vestiging van EP:Tummers mogelijk te maken, is maatwerk voorgesteld waarin de branche Bruin- en witgoed toegevoegd wordt aan het huis- en tuinconcept van Gardenz, maar waarbij wel aan elke winkel in deze branche de volgende eisen gesteld worden:

- Een winkel van minimaal 1000 m² (net als voor de andere branches op Gardenz).
- Een winkel met maximaal 20% van het winkelverkoopoppervlakte (wvo) kleine elektronica (telefoons, laptops, etc.).
- Een winkel met voldoende voorzieningen om de afhaal-, ruil- en reparatiefunctie daadwerkelijk mogelijk te maken: deel winkel speciaal hiervoor ingericht en buiten de winkel voldoende parkeerplekken voor auto en aanhangwagen.

Dit maatwerk zorgt voor versterking van Gardenz, minimaliseert de gevolgen voor de centra van Sittard-Geleen en leidt niet tot precedentwerking voor andere perifere themacentra en winkelgebieden.

De activiteit is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Verklaring van geen bedenkingen

Volgens artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend voordat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Voor dit project is daarvoor artikel 6.5 van het Bor van toepassing. De raad heeft in zijn vergadering van 7 oktober 2010 een lijst van categorieën van gevallen aangewezen waarvoor in het kader van de Wabo geen verklaring van geen bedenkingen is vereist bij strijdigheid met het bestemmingsplan of de beheersverordening. Het voorliggende bouwplan hebben wij aangemerkt als een geval als bedoeld onder 'c' van deze lijst vermeld, te weten 'het bouwen van kantoren, winkels, horecabedrijven, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende bedrijven, categorie 1- en 2-bedrijven, consumentverzorgende en ambachtelijke bedrijven, met daaraan inherente voorzieningen'.

Conclusie

Wij vinden het ingediende project passend in een goede ruimtelijke ordening. Zodoende kan de gevraagde vergunning voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' worden verleend. Wel bestaat aanleiding om aan de vergunning de hierna te noemen voorschriften en/of voorwaarden te verbinden.

Voorwaarden

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

- A. Om de overeenkomstig de in de Ruimtelijke onderbouwing aangegeven verdiepings- of tussenvloer ten uitvoer te kunnen brengen, dient er nog een omgevingsvergunning aangevraagd en verleend te worden voor het maken van deze vloer, overeenkomstig voorwaarde 6 van dit besluit.
- B. Met de uitvoering van de winkel voor EP Tummers kan pas gestart worden nadat deze vergunning (zie voorwaarde A) is verleend.
- C. De winkel in de branche Bruin- en witgoed dient ingericht te worden conform de uitwerking in tabel 3 en figuur 7 als vermeld in paragraaf 2.5 van de Ruimtelijke onderbouwing, zodat voldaan wordt aan de in dit besluit gestelde maatwerkvoorschriften.

2. 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 'Huis- en tuinboulevard'. Ons college maakt, op grond van artikel 2.12 van de Wabo, van de mogelijkheid gebruik voor deze activiteit niettemin vergunning te verlenen.

Afwijken plicht bodemonderzoek

Wij wijken af van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport naar de bodemgesteldheid, op grond van artikel 2.1.5. lid 3 van de Bouwverordening. Er zijn gegevens bij de gemeente bekend waaruit blijkt dat de bodem niet zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers.

Welstand

Wij hebben de aanvraag op 21 april 2020 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

Voorliggend plan voorziet in de bouw van een winkelpand in lijn met de overige winkelpanden in het grootschalige winkelgebied Gardenz. Het plan wordt uitgevoerd overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan dat geldt voor Gardenz. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Wij zien geen aanleiding om het advies van de ARK niet over te nemen.

Gelijkwaardigheid Bouwbesluit 2012

Op een onderdeel wijkt de aanvraag af van de regels uit het Bouwbesluit 2012

Veiligheid

De omvang van de brandcompartimenten van de casco's is groter dan de maximaal toegestane gebruiksoppervlakte van 1000 m² voor winkelfuncties, overeenkomstig Bouwbesluit 2012 voor nieuwbouw,

Wij hebben beoordeeld of voldoende gelijkwaardigheid is aangetoond conform artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 ten aanzien van de brandveiligheidsregels uit hoofdstuk 2 van het Bouwbesluit 2012.

Middels de beoordeelde vuurlastberekeningen van de rapporten “Brandveiligheid van grote brandcompartimenten” (rapportnummers BR151191-BvB versie F en BR151192-BvB versie G, beide d.d. 14 november 2019) van respectievelijk unit 4 en unit 4A, opgesteld volgens de methode “NEN 6060 Maatregelenpakket 1”, is conform artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 voldoende gelijkwaardigheid aangetoond op basis waarvan de grote brandcompartimenten akkoord zijn.

Conclusie

De Bouwverordening Sittard-Geleen, nu hiervan wordt afgeweken, 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 aan redelijke eisen van welstand. Wij baseren ons op bovengenoemd advies van de ARK van 21 april 2020. Zodoende kan de gevraagde vergunning voor de activiteit ‘het (ver)bouwen van een bouwwerk’ worden verleend. Wel bestaat aanleiding om aan de vergunning de hierna te noemen voorwaarden te verbinden.

Voorwaarden

Wij verlenen de vergunning voor de activiteit ‘het (ver)bouwen van een bouwwerk’ onder de volgende voorwaarden:

1. Een Programma van Eisen (PvE) dient nog ingediend en geaccordeerd te worden voor het tijdig vaststellen van brand door de aan te brengen brandmeldinstallatie als bedoeld in NEN 2535 en volgens artikel 6.20 van het Bouwbesluit 2012. Dit PvE ter goedkeuring overleggen aan het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente.
2. Tevens dient een PvE voor de automatische ontruimingsalarminstallatie als bedoeld in NEN 2575 ingediend en geaccordeerd te worden, volgens artikel 6.23 van het Bouwbesluit 2012. Ook dit PvE ter goedkeuring overleggen aan het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente.
3. Conform het gestelde onder punt 4.0 van de rapporten “Brandveiligheid van grote brandcompartimenten” (rapportnummers BR151191-BvB versie F en BR151192-BvB versie G, beide d.d. 14 november 2019) dient voor beide units een toezichtarrangement door de gebruiker en het bevoegd gezag te worden opgesteld. Een vergroting van de vuurbelasting en verandering van de wijze van opslag en opstelling kan betekenen dat er niet meer aan de gelijkwaardigheid wordt voldaan.
4. De indeling van de ruimten voor toiletten, pantry’s en cv-installaties op de bouwkundige tekening (Architectuurplan nivo 0) is indicatief aangegeven. Bij de uiteindelijke in gebruik name door de huurders kan deze indeling wijzigen. De beide brandcompartimenten dienen echter zodanig in subbrandcompartimenten te worden ingedeeld, dat de maximale loopafstanden voor de vluchtroutes niet worden overschreden. Bij de oplevering dient ook in het verlengde van de indicatieve indeling de projectie van de noodverlichting conform artikel 6.3 en de projectie van de vluchtrouteaanduiding conform artikel 6.24 van het Bouwbesluit 2012 te zijn.
5. De toevoer van verbrandingslucht en de afvoer van rookgas (cv-installaties), de toevoer van ventilatielucht (verblijfsruimten) en de afvoer van ventilatielucht (verblijfsruimten, toiletten, pantry) via ventilatieboxen op tekening aangeven.
6. Voor de tussenvloer die nog in unit 4A wordt aangebracht, overeenkomstig

de vermelding in het tekstblok in de plattegrond (Architectuurplan nivo 0), dient nog separaat een omgevingsvergunning aangevraagd te worden. Met het vervaardigen van deze tussenvloer mag niet eerder worden begonnen dan nadat de statische berekeningen en tekeningen voor deze constructie door het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente zijn goedgekeurd en voor deze vloer een omgevingsvergunning is verleend.