

OMGEVINGSVERGUNNING

dossiernummer: Om20.0152

4 november 2020

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 locatie 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.

Besluit

Wij verlenen 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' 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.officiëlebekendmakingen.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl bekend gemaakt dat wij van plan waren om voor dit project de vergunning te verlenen. Vanaf 5 mei 2020 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. Gedeputeerde Staten van Limburg, bij brief van 2 juni 2020, verzonden 4 juni 2020, ingekomen 5 juni 2020;
2. Mr. Gerritsen van Hekkelman Advocaten N.V., namens Hornbach Bouwmarkt (Nederland) B.V. en Hornbach Real Estate Geleen B.V., bij brief van 10 juni 2020, ingekomen 11 juni 2020;
3. Mr. Haverkate van Hemwoord, namens Stichting Achmea Dutch Retail Property Fund en Vennootschap onder Firma Boxxer Limburg van wie de vennoten zijn Harold Elisabeth van der Heijden en Christian Weber, bij brief van 12 juni 2020, ingekomen 15 juni 2020.

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:

publiceerbareaanvraag.pdf (20ink03731);
2018-SIT051-01.pdf (19ink09129);
2018-SIT051-02.pdf (19ink09130);
EPG_en_BB_berekening_unit_4_190923.pdf (19ink09131);
EPG_en_BB_berekening_unit_4A_190923.pdf (19ink09132);
verhuurtekening_Unit_4_en_4A_8-8-2019.pdf (19ink09434);
490525-B-A_-_Detailberekening_staal.pdf (19ink10114);
490525-C-0_-_Uitvoeringsberekening_wapening.pdf (19ink10115);
Paalmisstanden_-_Berekeningen_en_oplossingen.pdf (19ink10636);
15_2406_tab_009-1_dd191007_controle_paalf..pdf (19ink10637);
15_2406_tek_009-1_dd181009_controle_paalf..pdf (19ink10638);
B100-Palenplan.pdf (19ink10639);
B101-Funderings-_en_ankerplan.pdf (19ink10640);
B103_-_104_-_105_-_107-Wapeningskorven.pdf (19ink10641);
A001_-_Architectuurplan_NIV_0_14-11-2019.pdf (19ink10688);
A020_-_Gevels_en_doorsneden_14-11-2019.pdf (19ink10689);
BR151191-BvB-F-_unit_4_141119.pdf (19ink10690);
BR151192-BvB-G-_unit_4A_141119.pdf (19ink10692);
BR151191-UPD-BB-H-unit_4_201119.pdf (19ink10956);

BR151192-UPD-BB-i_unit_4A_201119.pdf (19ink10957);
490525-A-0_Statische_berekening.pdf (19ink11203);
490525_B003_Unit_4_Dakconstructie-3D.pdf (19ink11206);
490525_B005_Unit_4A_Dakconstructie-3D.pdf (19ink11208);
490525_B101_Unit_4_doorsneden_-_3D.pdf (19ink11209);
490525_B102_Unit_4a_doorsneden_-_3D.pdf (19ink11210);
490525_-_Sheet_-_B020_-_Fragment_-AB-.pdf (19ink11211);
brief raad over vestiging EP Tummers (20ber01069);
Besluit vvgb (20ber01072);
Bijlage 1 verslag BORE 28 augustus 2019 (20ber01074);
D001_-_Detail_aanzet_plint-paneel.pdf (19ink11202);
D002_-_SW120_Vert._-_Aansl._met_plint_240.pdf (20ink03717);
D003_-_SW120_Verticaal_-_Dakrand_kopgevel.pdf (20ink03718);
D004_-_Detail_boven_gordijngewel.pdf (20ink03719);
D005_-_Detail_onder_gordijngewel.pdf (20ink03720);
D006_-_Detail_onder_deur_in_gevel.pdf (20ink03721);
D007_-_Detail_onder_automatische_schuifdeur.pdf (20ink03722);
BETF-WPBBE0082.b-NL_SOPRALENE_TECHNO_4_AF_C1_FR.pdf (20ink03723);
ATG_2025_2019-06-26_SOPRALENE_TECHNO-NL.pdf (20ink03724);
Publicatie raadsbesluit 07-10-2010 Trompetter 201010 (20ber03373);
Advies BORE inzake casus Gardenz 10 juli 2020 060820 (20ber03372);
2020-SIT079-P01 Parkeerplaatsen na oplevering infra 110920 (20ber03371);
2020-09-21 Beoordeling Stec rapportage 210920 (20ber03370);
Memo stikstofdepositie 271020 (20ber03375);
SWNL0267671 Notitie Sweco 291020 (20ber03374);
Ruimtelijke onderbouwing 2019.R.141a Gardenz EP Tummers 031120 (20ber03368);

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 gevraagd 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 € 54.422,85.

Voor de activiteit bouwen zijn de leges berekend aan de hand van de ambtelijk vastgestelde bouwkosten van € 1.350.000,00.

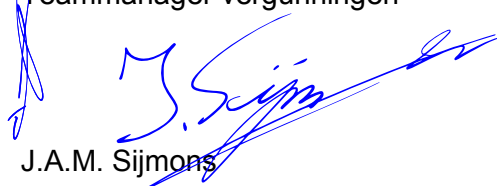
Wabo legesberekening overzicht		
Activiteit bouwen	€	52.316,00
Activiteit handelen in strijd met RO	€	1.935,40
Ontheffing bodemonderzoeksplicht	€	171,45
Totaalbedrag leges omgevingsvergunning		€ 54.422,85

Sittard-Geleen, 4 november 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 de omgevingsvergunning, verleend op 4 november 2020 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

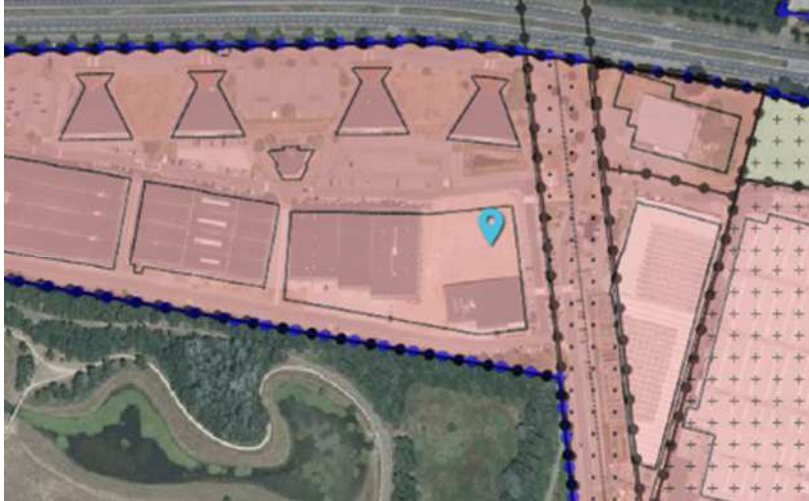
In artikel 2.12 van de Wabo is aangegeven wanneer een vergunning voor deze activiteit kan worden verleend.

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.

Enerzijds 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 bij dit besluit behorende 'Ruimtelijke onderbouwing 2019.R.141a Gardenz EP Tummers 031120 (20ber03368), de 'SWNL0267671 Notitie Sweco 291020 (20ber03374)' en de bij de ruimtelijke onderbouwing behorende bijlage 2 'Memo RHDHV 301020' 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

Aan de ontwerp-omgevingsvergunning is de notitie van Royal HaskoningDHV (hierna: "RHDHV") d.d. 28 april 2020 ten grondslag gelegd. RHDHV heeft voor de berekening van de verkeersgeneratie en de beoordeling van de parkeersituatie het bestemmingsplan Huis- en Tuinboulevard Gardenz als uitgangspunt genomen en daarop enige correcties doorgevoerd voor wat betreft gerealiseerde vierkante meters bvo, functies en parkeerkencijfers. Wij hebben – naar aanleiding van de ingediende zienswijze(n) – geconstateerd dat de doorgevoerde correcties niet overal juist zijn en dat de doorrekening met parkeerkencijfers te generiek heeft plaatsgevonden, terwijl voor bepaalde functies een differentiatie behoorde te worden aangebracht.

Ten behoeve van de definitieve besluitvorming heeft het college met de juiste vierkante meters bvo een nieuwe parkeerbalans laten opstellen, de parkeerbehoefte die voortvloeit uit de voorgenomen vergunningverlening inzichtelijk gemaakt en de verkeersgeneratie opnieuw berekend. Tevens heeft het college bureau Sweco gevraagd om enerzijds de notitie van RHDHV d.d. 28 april 2020 en de daarop ingediende contra-expertise van Goudappel Coffeng te beoordelen en anderzijds om de nieuwe parkeerbalans, de parkeerbehoefte die voortvloeit uit de voorgenomen vergunningverlening en de consequenties ten behoeve van de verkeersafwikkeling van de rotonde te onderzoeken. De bevindingen van Sweco zijn vastgelegd in een notitie d.d. 29 oktober 2020 welke als 'SWNL0267671 Notitie Sweco 291020 (20ber03374)' bij dit besluit is gehecht.

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.

Hoewel de branche bruin & witgoed niet behoort tot het op veiligheid getoetste bestemmingsplan, wijkt deze ontwikkeling niet zodanig af van de beoogde bestemming dat belemmeringen kunnen ontstaan.

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 elektronica 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 notitie van Sweco 'SWNL0267671 Notitie Sweco 291020 (20ber03374)', d.d. 29 oktober 2020. Op de bij dit besluit behorende tekening '2020-SIT079-P01 Parkeerplaatsen na oplevering infra 110920 (20ber03371)' is het parkeren overeenkomstig deze notitie uitgewerkt. Het plan voldoet aan de betreffende parkeernormen.

6 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 winkerverkoopoppervlakte (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'.

Ingekomen zienswijzen

Op 5 juni 2020 hebben wij een zienswijze ontvangen van Gedeputeerde Staten van Limburg (hierna: "reclamant 1"). Op 11 juni hebben wij een zienswijze ontvangen van mr. Gerritsen van Hekkelman Advocaten N.V., namens Hornbach Bouwmarkt (Nederland) B.V. en Hornbach Real Estate Geleen B.V. (hierna: "reclamant 2"). Op 15 juni 2020 hebben we een zienswijze ontvangen van mr. Haverkate van Hemwoord, namens Stichting Achmea Dutch Retail Property Fund en Vennootschap onder Firma Boxxer Limburg van wie de vennoten zijn Harold Elisabeth van der Heijden en Christian Weber (hierna: "reclamant 3"). Reclamant 1, reclamant 2 en reclamant 3 worden tezamen aangeduid als "reclamanten".

Ontvankelijk

De ontwerp-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 60, 6163 RB in Geleen, heeft gedurende een periode van 5 mei 2020 tot en met 15 juni 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden zienswijzen worden ingediend door derden.

Namens reclamanten is gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. De zienswijzen werden per (aangetekende) post d.d. 4 juni 2020, 10 juni 2020 en 12 juni 2020 ingediend bij de gemeente. De zienswijzen zijn daarmee tijdig ingediend en zijn in die zin ook ontvankelijk.

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

Gedeputeerde Staten komen op voor een provinciaal belang, vastgelegd in artikel 2.4.3 lid 3 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 en kwalificeren uit dien hoofde als belanghebbende.

Het college is voorts van mening dat de overige reclamanten verschillende hoedanigheden hebben, te weten:

- Stichting Achmea Dutch Retail Property Fund (hierna: "Achmea") als concurrent vastgoedeigenaar / verhuurder aan concurrerende elektronicazaken;
- Boxxer VOF (hierna: "Boxxer") als concurrent ondernemer van een van de beoogde eindgebruikers, te weten: EP: Tummers;
- Hornbach Bouwmarkt (Nederland) B.V. en Hornbach Real Estate Geleen B.V., als exploitant van een bouw- en tuinmarkt gelegen op hetzelfde dienstenterrein Gardenz.

Allereerst Achmea. Achmea is concurrent vastgoedondernemer van Gardenz B.V. en verhuurt retailwinkelruimte in Makado te Beek. Het college is van mening dat Achmea en Gardenz opereren binnen hetzelfde verzorgingsgebied en voor een gedeelte ook binnen hetzelfde marktsegment. Achmea verhuurt net als Gardenz B.V. retailwinkelruimte. Hiermee is volgens het college voldaan aan de twee eerder genoemde criteria.

Achmea verhuurt bovendien retailruimte aan (naar eigen opgave) zeven ondernemingen die al dan niet deels binnen hetzelfde marktsegment (Bruin-witgoed en elektronica) opereren als de door Gardenz beoogde eindgebruiker EP: Tummers. Het betreft onder meer BCC, Vodafone, Blokker, Hema, Etos. De komst van EP: Tummers kan de concurrentiebelangen van voornoemde ondernemingen raken en potentieel leiden tot leegstand, nadelige gevolgen voor de verhuurbaarheid van de retailruimte en (een afname van) het brede winkelaanbod binnen het door Achmea verhuurde Makado. Ook hier kan volgens het college niet worden uitgesloten dat sprake zal zijn van een benadeling van de belangen van Achmea door de onderhavige ontwikkeling.

Ten tweede Boxxer. Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling is degene wiens concurrentiebelang rechtstreeks is betrokken bij een besluit belanghebbende. Van rechtstreekse betrokkenheid is in beginsel sprake indien de concurrent (deels) werkzaam is in hetzelfde verzorgingsgebied en marktsegment. Daarvan is naar de mening van het

college in casu sprake. Boxxer kwalificeert aldus naar de mening van het college als belanghebbende.

Tot slot Hornbach. Hornbach is binnen hetzelfde verzorgingsgebied gevestigd, nu Hornbach eveneens gelegen is op het dienstenterrein Gardenz. Ook is bekend dat Hornbach deels hetzelfde soort producten verkoopt als een van de beoogde eindgebruikers EP: Tummers.

Reclamanten zijn aldus ook inhoudelijk ontvankelijk in het kader van de ingediende zienswijzen.

Inhoudelijk/beantwoording zienswijze reclamant 1

Door reclamant is een zienswijze ingediend op de ontwerp-omgevingsvergunning voor EP: Tummers om zich te kunnen vestigen op de huis- en tuinboulevard Gardenz. Deze zienswijze is ingediend omdat er naar de mening van reclamant 1 strijdigheid was met de Regionale Structuurvisie Economie Zuid-Limburg (SVREZL) omdat er geen instemming was vanuit het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie (BO RE).

Reactie gemeente

Op verzoek van Gardenz B.V. heeft het college de casus EP: Tummers opnieuw ingebracht in het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie. Op 10 juli 2020 is de casus EP: Tummers behandeld. Het BO RE was unaniem akkoord met een positief advies voor het verlenen van de onderhavige omgevingsvergunning waarmee afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan en wel onder de navolgende twee voorwaarden:

- het aandeel van 20% aan 'kleine elektronica' wordt in de voorschriften van de definitieve vergunning verankerd, en
- in de definitieve vergunning wordt opgenomen dat iedere toekomstige wijziging van de vergunning in overeenstemming met de SVREZL-richtlijnen ter goedkeuring moet worden voorgelegd aan het BO RE.

Naar aanleiding van dit unanieme positieve advies van het BO RE heeft reclamant 1 ons bij bericht van 6 augustus 2020 (bijlage 'Advies BORE inzake casus Gardenz 10 juli 2020 060820 (20ber03372)') laten weten dat tegemoet is gekomen aan de ingediende zienswijze en mits de twee voorwaarden ook aan de omgevingsvergunning worden verbonden hij geen aanleiding ziet om verdere juridische vervolgstappen te ondernemen.

De eerste voorwaarde was reeds opgenomen in de ontwerp-omgevingsvergunning en wordt in de definitieve omgevingsvergunning gehandhaafd. De tweede voorwaarde is nu in deze omgevingsvergunning opgenomen. Daarmee is aldus volledig tegemoet gekomen aan de zienswijzen van reclamant 1 en is de omgevingsvergunning voorts aldus in overeenstemming met de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg 2017 en de omgevingsverordening Limburg 2014.

Inhoudelijk/beantwoording zienswijze reclamant 2

Reclamant 2 is allereerst van mening dat met de verlening van onderhavige omgevingsvergunning ter plaatse verkeersproblemen zullen ontstaan/de bestaande problemen in de verkeersafwikkeling zullen toenemen. Reclamant 2 bestrijdt aldus het standpunt van het college dat de vestiging van EP: Tummers niet tot verkeersproblemen leidt. Reclamant 2 heeft ter onderbouwing van diens standpunt een zogenaamde contra-expertise van Goudappel Coffeng d.d. 5 juni 2020 genaamd "Analyse verkeersontsluiting Gardenz Geleen en Hornbach" ingediend. Reclamant 2 is verder van mening dat ten onrechte geen onderzoeken naar de relevante milieuaspecten (onder meer luchtkwaliteit en akoestiek) zijn uitgevoerd.

Reclamant 2 is voorts van mening dat niet wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen Sittard-Geleen. Volgens reclamant 2 is niet gebleken dat de extra benodigde parkeerplaatsen op het maatgevende moment voor het totale bouwplan ook feitelijk beschikbaar zijn.

Tot slot vraagt reclamant 2 zich af of het besluit van de gemeenteraad als bedoeld in artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht van 7 oktober 2010 op de in artikel 139 van de Gemeentewet voorgeschreven wijze is bekendgemaakt en, zo dit al is gebeurd, gelet op de 'maatschappelijke gevoeligheid' die volgens reclamant 2 zou blijken uit de verschillende procedures tegen eerdere besluiten, "het gevoel van de verantwoordelijke raadscommissie" alsnog moeten worden ingewonnen.

Reactie gemeente

Aan de ontwerp-omgevingsvergunning is de notitie van Royal HaskoningDHV (hierna: "RHDHV") d.d. 28 april 2020 ten grondslag gelegd. RHDHV heeft voor de berekening van de verkeersgeneratie en de beoordeling van de parkeersituatie het bestemmingsplan Huis- en Tuinboulevard Gardenz als uitgangspunt genomen en daarop enige correcties doorgevoerd voor wat betreft gerealiseerde vierkante meters bvo, functies en parkeerkencijfers. Wij hebben – naar aanleiding van de ingediende zienswijze(n) – geconstateerd dat de doorgevoerde correcties niet overal juist zijn en dat de doorrekening met parkeerkencijfers te generiek heeft plaatsgevonden, terwijl voor bepaalde functies een differentiatie behoorde te worden aangebracht.

Ten behoeve van de definitieve besluitvorming heeft het college met de juiste vierkante meters bvo een nieuwe parkeerbalans laten opstellen, de parkeerbehoefte die voortvloeit uit de voorgenomen vergunningverlening inzichtelijk gemaakt en de verkeersgeneratie opnieuw berekend. Tevens heeft het college bureau Sweco gevraagd om enerzijds de notitie van RHDHV d.d. 28 april 2020 en de daarop ingediende contra-expertise van Goudappel Coffeng te beoordelen en anderzijds om de nieuwe parkeerbalans, de parkeerbehoefte die voortvloeit uit de voorgenomen vergunningverlening en de consequenties ten behoeve van de verkeersafwikkeling van de rotonde te onderzoeken. De bevindingen van Sweco zijn vastgelegd in een notitie 'SWNL0267671 Notitie Sweco 291020 (20ber03374)', d.d. 29 oktober 2020 welke als bijlage bij dit besluit is gehecht.

Verkeer

Voor wat betreft de weerlegging van de zienswijze die ziet op de verkeersafwikkeling van de rotonde Egelantier, Maurtsweg en Einighausserweg volstaat het college te verwijzen naar de bevindingen van Sweco in de aangehechte notitie waaruit kort en goed volgt dat de aannames die door RHDHV zijn gedaan ter zake de verkeersafwikkeling van de rotonde correct, aannemelijk dan wel niet onaanvaardbaar zijn. Wel is gebleken dat de verkeersberekeningen ten onrechte niet voor de zaterdagmiddag zijn uitgevoerd. Sweco heeft nu op verzoek van het college de verkeersberekening ook voor de zaterdagmiddag uitgevoerd omdat dit voor detailhandel het maatgevende moment betreft. Sweco heeft daarbij niet alleen een doorrekening uitgevoerd met de berekende verkeersgeneratie, maar heeft tevens gebruik gemaakt van de verkeerstellingen die in februari 2020 hebben plaatsgevonden.

Uit de verkeerstellingen van februari 2020 blijkt dat de rotonde de hoogste belasting op de zaterdagmiddag tussen 14.00 uur en 15.00 uur kent. Op basis van deze verkeerstellingen zijn de rotondeberekeningen uitgevoerd welke als bijlage 4 bij de notitie van Sweco zijn gevoegd. Vervolgens heeft Sweco de afwikkelcapaciteit beoordeeld,

welke beoordeling plaatsvindt op basis van de verzadigingsgraad. Daarbij wordt een waarde van 0,8 in het algemeen als bovengrens gehanteerd voor een soepele doorstroming. Uit de cijfers van de rotondeberekening blijkt dat de verzadigingsgraad doorgaans zeer laag is en de verkeersafwikkeling van de rotonde goed is.

Hoewel de verkeersgeneratie met de huidige planinvulling en onderhavige vergunningverlening ten opzichte van hetgeen bij het bestemmingsplan is berekend, toeneemt, leidt dit niet tot een onaanvaardbare verkeerssituatie of onacceptabele verkeersafwikkeling.

Revelante milieuonderzoeken

Doordat de verkeersgeneratie met de huidige planinvulling en onderhavige vergunningverlening ten opzichte van hetgeen bij het bestemmingsplan is berekend toeneemt, zijn nog aanvullende onderzoeken uitgevoerd ter zake de aspecten luchtkwaliteit, geluid en stikstof (bijlage 2 'Memo RHDHV 301020' behorende bij 'Ruimtelijke onderbouwing 2019.R.141a Gardenz EP Tummers 031120 (20ber03368), en 'Memo stikstofdepositie 271020 (20ber03375)'). Deze onderzoeken zijn als bijlagen aan dit besluit gehecht.

Ter zake het aspect luchtkwaliteit is geconcludeerd dat de toename van de verkeersgeneratie niet zal leiden tot een benadering of overschrijding van de grenswaarde en dat aldus voldaan wordt aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

Ter zake het aspect geluid is zowel het industrielawaai beoordeeld als het verkeerslawaaï van bezoekers van en naar deze bestemming. Voor wat betreft het industrielawaai is geconcludeerd dat ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstand van 200 meter uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering, en dat deze inrichtingen, betreffende het milieuaspect geluid, voldoen aan de normen en richtlijnen uit het Activiteitenbesluit en goede ruimtelijke ordening.

De toename in de verkeersgeneratie leidt tot een theoretische toename van de geluidbelasting van 0,2 dB, welke als verwaarloosbaar wordt beschouwd.

Met betrekking tot het aspect stikstof is geconcludeerd dat geen sprake is van stikstofdepositie ten gevolge van het onderhavige vergunningverlening. Er is geen kans op het optreden van significante gevolgen, de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied zullen niet worden aangetast. Stikstof vormt aldus geen belemmering voor het afgeven van onderhavige omgevingsvergunning.

Parkeren

Bij het opstellen van de parkeerbalans teneinde te bepalen of voldaan kan worden aan de parkeerbehoefte die voortvloeit uit de voorgenomen vergunningverlening, zijn de volgende stappen doorlopen:

1. Voor alle bedrijven (inclusief de nu leegstaande panden) is onderzocht wanneer de vergunning is verleend.
2. Aan de hand van de datum van de vergunningverlening is gekeken welk parkeerkencijfer of parkeernorm van toepassing was ten tijde van de vergunningverlening en, daarmee, welke parkeerbehoefte geacht moet worden (destijds) te zijn vergund. Zodoende kan op basis van het totaal van alle functies de parkeerbalans en de resterende parkeercapaciteit worden vastgesteld.

3. Voor de vergunningen die zijn verleend in de periode 2000-2004 geldt dat op basis van de toegeldende bouwverordening de ASVV 1996 van toepassing was. Bij het bepalen van de parkeernorm op basis van de ASVV 1996 zijn vervolgens de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- voor de locatie is niet uitgegaan van 'een grote stad';
- voor de locatie is geen verlaging van de norm toegepast op basis van een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer;
- bij het bepalen van de parkeernorm is uitgegaan van de minimale norm, omdat de gemeente Sittard-Geleen in het parkeernormenbeleid heeft bepaald dat de minimale parkeerkencijfers/parkeernormen moeten worden gehanteerd;
- voor de categorisering van woonwinkels is uitgegaan van het bruto vloeroppervlak incl. buiten muren van de betreffende winkel/functie.

4. Voor de vergunningen die in de periode 29 juni tot 30 januari 2012 zijn verleend (de winkel van Aubel Coenen; A&C Wonen) geldt dat parkeernormensystematiek 2005 gold op basis waarvan een parkeernorm van 7 pp/100 m² bvo diende te worden gehanteerd.

5. Voor de specifieke winkels Carpetright en Intratuin Dierenwereld is de parkeernorm uit het destijds vigerende bestemmingsplan van 2,5 pp/100m² bvo gehanteerd;

6. Voor de specifieke winkels Hornbach en Intersport zijn de parkeernormen uit de verleende omgevingsvergunning, van 2,2 pp/100m² bvo en 2,5 pp/100m² bvo gehanteerd.

7. Voor de vergunningen die in de periode van 30 januari 2012 tot 30 april 2015, respectievelijk vanaf 13 september 2018 tot en met heden zijn verleend, geldt dat de Nota Parkeernormen 2012 via de bouwverordening dan wel het bestemmingsplan van toepassing is. Deze Nota Parkeernormen 2012 is gebaseerd op de CROW publicatie 182 "Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering", 3^e druk uit 2008. Deze publicatie is niet alleen verouderd, maar bevat tevens niet voor iedere functie (de juiste) kencijfers. Het gemeentelijk parkeer(normen)beleid biedt de mogelijkheid om – voor de functie of ontwikkeling die niet is geduid in het parkeernormenoverzicht – aansluiting te zoeken bij de norm/kencijfers die gelden voor een functie die het meest daarmee overeenkomt.

Derhalve is bij het opstellen van deze parkeerbalans voor de vergunningen die zijn verleend in de periode 30 januari 2012 tot 30 april 2015 en vanaf 13 september 2018 tot en met heden telkens gezien of de Nota Parkeernormen 2012 voorziet in een parkeernorm bij de betreffende winkel/functie. Daar waar geen passende norm is gedefinieerd, is afhankelijk van het moment van vergunningverlening, aansluiting gezocht bij de kencijfers uit latere publicatienummers van het CROW, die op het betreffende moment van vergunningverlening gold. Dat geldt aldus specifiek voor Leen Bakker waar een norm van 1,7 pp/100m² bvo voor een woonwinkel is gehanteerd uit de publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" van het CROW. Voor de onderhavige omgevingsvergunning is de norm van 1,7 pp/100m² bvo voor een woonwinkel (locatie naast EP:Tummers) en 7,1 pp/100 m² voor een bruin- en witgoedzaak voor EP: Tummers uit de publicatie 381 "Toekomstig bestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen" van het CROW gehanteerd.

Het college is van mening dat de parkeernorm van 6 behorende bij grootschalige detailhandel niet toegepast kan worden, omdat uit de CROW publicatie 182 "Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering", 3^e druk uit 2008 waarop de Nota Parkeernormen 2012 is gebaseerd expliciet volgt dat de kwalificatie 'grootschalige detailhandel' geldt voor bovenregionale winkelfuncties. Daar voldoen Leen Bakker, EP: Tummers en de naastgelegen locatie niet aan, reden waarom een norm is gehanteerd die meer overeenkomt met de betreffende functie/winkel.

Uit de opgestelde parkeerbalans blijkt dat voor de aanwezige winkels/functies 1389 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn. Momenteel zijn er 1561 parkeerplaatsen beschikbaar, hetgeen een overschot aan parkeerplaatsen met zich brengt van 172. De parkeerbehoefte die volgt uit onderhavige vergunning bedraagt 123 parkeerplaatsen voor EP: Tummers en 30 parkeerplaatsen voor de naastgelegen locatie. Het college is dan ook van mening dat in de parkeerbehoefte voor het onderhavige bouwplan kan worden voorzien en ziet geen aanleiding om te komen tot een ander besluit.

Geen verklaring van geen bedenkingen

Bij besluit van 7 oktober 2010 heeft de gemeenteraad van Sittard-Geleen categorieën van gevallen aangewezen waarvoor ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning bij strijdigheid met het bestemmingsplan of de beheersverordening geen ‘verklaring van geen bedenkingen’ is vereist.

Ten tijde van het nemen en ten tijde van de bekendmaking van dit besluit luidde artikel 139 Gemeentewet voor zover relevant als volgt:

- “1 *Besluit van het gemeentebestuur die algemeen verbindende voorschriften inhouden, verbinden niet dan wanneer zij zijn bekendgemaakt.*
- 2 *De bekendmaking geschiedt:*
- a. *door plaatsing in het op een algemeen toegankelijke wijze uit te geven gemeenteblad;*
 - b. *bij gebreke van een gemeenteblad, door terinzagelegging voor de tijd van twaalf weken op de gemeentesecretarie of op een andere door het college te bepalen plaats en door het doen van mededeling daarvan in een plaatselijk verschijnend dag-, nieuws-, of huis-aan-huisblad.*
- (...)”

Blijkens de als bijlage ‘Publicatie raadsbesluit 07-10-2010 Trompetter 201010 (20ber03373)’ aan dit besluit gehechte kopie van de Trompetter van 20 oktober 2010 is het besluit van de gemeenteraad van 7 oktober 2010, overeenkomstig artikel 139, lid 2, sub b van de op dat moment vigerende Gemeentewet bekendgemaakt. De gemeente beschikt eerst sinds juli 2012 over een (digitaal) gemeenteblad. Bekendmaking heeft indertijd aldus op de juiste wijze plaatsgevonden.

In hetgeen reclamant verder ter zake naar voren heeft gebracht, heeft het college geen aanleiding gezien om “het gevoel van de verantwoordelijke raadscommissie in te winnen en dit gevoel mee te nemen bij de besluitvorming over de gevraagde omgevingsvergunning”. Immers, louter indien er sprake is van een “maatschappelijk gevoelige activiteit”, welke gevoeligheid dient te blijken uit meer dan 5 zienswijzen tegen het ontwerpbesluit, dient het gevoel van de verantwoordelijke raadscommissie ingewonnen te worden. Daarvan is in casu geen sprake. Dat er eerdere besluiten zijn genomen ter zake de voorgestane ontwikkeling tegen welke besluiten ook procedures zijn gestart, maakt zulks niet anders. Daarmee is immers nog geen sprake van meer dan 5 zienswijzen tegen het ontwerpbesluit dat met ingang van 5 mei 2020 ter inzage heeft gelegen.

Kortom de ingediende zienswijze van reclamant 2 geeft het college geen aanleiding om te komen tot een ander besluit.

Inhoudelijk/beantwoording zienswijze reclamant 3

Reclamant 3 is allereerst van mening dat in de ruimtelijke onderbouwing van die aan het ontwerp besluit ten grondslag is gelegd, ingegaan had moeten worden op de gevolgen van coronacrisis op de winkelmarkt en nu dat niet is gebeurd het ontwerpbesluit niet deugdelijk is gemotiveerd. Reclamant verwijst in dat verband naar een rapportage van de Stec groep van mei 2020 waarin een drietal toekomstscenario's worden omschreven voor winkelcentra en de toename van leegstand.

Reclamant 3 vreest dat Gardenz transformeert naar een "gewoon" winkelcentrum en is van mening dat de voorgenomen ontwikkeling in strijd is met het POL en het gemeentelijk beleid (SVREZL).

Voorts is reclamant 3 van mening dat de maatwerkvoorschriften cosmetisch van aard en niet te handhaven zijn. Reclamant stelt vraagtekens bij de omvang van het project.

Reclamant 3 is van mening dat het college, in verband met onoplosbare verkeers- en parkeerproblematiek het voorgenomen initiatief, medewerking hieraan had moeten weigeren.

Reclamant 3 is verder de mening toegedaan dat een verklaring van geen bedenkingen is vereist en reclamant 3 doet tot slot nog een beroep op het gelijkheidsbeginsel.

Reactie gemeente

Voor wat betreft de zienswijze van reclamant 3 die ziet op mogelijke problemen in de verkeersafwikkeling en het parkeren alsmede de verklaring van geen bedenkingen en de juiste bekendmaking daarvan verwijst het college naar hetgeen op pagina's 13 t/m 17 bij de beantwoording van de zienswijze van reclamant 2 ter zake is overwogen. Dit dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Rapportage Stec groep mei 2020 en de vrees voor het ontstaan van een "gewoon" winkelcentrum

Het college heeft bureau RMC gevraagd advies uit te brengen betreffende de beleidsmatige retailaspecten die door reclamant 3 naar voren worden gebracht. RMC heeft daartoe de rapportage van de Stec groep "Naar vitale (winkel)centra: toekomstperspectief in crisistijd" beoordeeld en is tevens ingegaan op de vrees van reclamant 3 dat Gardenz zou transformeren naar een winkelcentrum.

De rapportage van RMC is als bijlage '2020-09-21 Beoordeling Stec rapportage 210920 (20ber03370)' aan dit besluit gehecht

RMC heeft inzichtelijk gemaakt dat de rapportage van de Stec groep – ten onrechte – de suggestie wekt dat de inhoud van de rapportage en daarmee ook de gehanteerde percentages horende bij de verschillende toekomstscenario's voor winkelcentra, die gebaseerd zijn op de resultaten afkomstig uit de enquête gehouden onder 120 gemeenten in Nederland.

Nadere bestudering van de rapportage van de Stec groep leert evenwel dat de percentages die in de rapportage worden gehanteerd bij de verschillende scenario's in zijn geheel niet terug te voeren zijn op de uitkomsten van de gehouden enquête, welke enquête bovendien slechts een momentopname betreft. De resultaten van de gehouden enquête zijn alleen gebruikt om het retailtransformatieproces en de stand van zaken

hiervan in beeld te brengen. De geschetste scenario's staan volledig los van de enquête en missen een gedegen onderbouwing.

De geschetste scenario's in de rapportage van de Stec groep zijn daarmee niet meer en niet minder dan louter de mening/visie van de Stec groep op de gevolgen van de coronacrisis met betrekking tot de winkelmarkt.

RMC geeft verder aan dat in de Stec rapportage volledig voorbij wordt gegaan aan het feit dat er ook branches in de retailsector zijn die het juist beter zijn gaan doen en minder last hebben van de coronacrisis. Het gaat daarbij voornamelijk om meubelzaken en woninginrichtingen, doe-het-zelfzaken, keukenzaken, vloeren, maar ook zaken binnen de foodsector en de consumentenelektronica.

Reclamant 3 gebruikt de rapportage van de Stec groep, welke rapportage is ingestoken vanuit de vraaguitval door corona en slechts een niet wetenschappelijk onderbouwde visie betreft, om de vestiging van EP:Tummers op Gardenz in verband te brengen met de toename van de leegstand in het centrum van Geleen en Makado in Beek. Daarbij wordt evenwel in het geheel geen onderscheid gemaakt in de branches waarbinnen de leegstand zich manifesteert en wordt geen aandacht besteed aan allerlei andere factoren en ontwikkelingen die reeds eerder in gang zijn gezet en veel meer impact hebben op leegstand dan de uitbraak van de coronacrisis. Zoals bijvoorbeeld het feit dat er reeds een overaanbod aan mode- en schoenenwinkels en winkels in luxe artikelen bestond en online winkelen de afgelopen jaren enorm is toegenomen.

Zonder rekening te houden met het soort winkelgebied en het bezoekmotief van de consument wordt door reclamant 3 de suggestie gewekt dat de toename van het aanbod op Gardenz door de vestiging van EP:Tummers leidt tot leegstand in het centrum van Geleen en Makado in Beek en wordt het standpunt ingenomen dat Gardenz zich ontwikkelt tot een "gewoon" winkelcentrum (nieuwe binnenstad).

Het college deelt deze vrees niet en verwijst voor een uitgebreidere toelichting en genuanceerde benadering op dit punt naar hoofdstuk 2 van het rapport van RMC. In de kern komt het er op neer dat ieder winkelgebied een eigen karakter en eigen identiteit heeft. Het bezoekmotief voor en de invulling van het aanbod van het centrum van Geleen, Makado in Beek en Gardenz zijn niet vergelijkbaar. Deze verschillen in bezoekmotief en aanbod zijn belangrijke redenen om aan te nemen dat Gardenz, een thematisch, doelgericht winkelgebied, zich met de komst van EP:Tummers niet tot een "gewoon" winkelcentrum (nieuwe binnenstad) ontwikkelt.

Het college ziet dan ook in hetgeen door reclamant 3 ter zake naar voren wordt gebracht geen aanleiding om tot een ander besluit te komen.

Strijd met het POL en gemeentelijk beleid

Op pagina's 8 en 9 van dit besluit is uitvoerig uiteengezet op basis waarvan het college van mening is dat er geen sprake is van strijdigheid met het POL of het gemeentelijk beleid (SVREZL).

Gedeputeerde Staten hebben ter zake deze onderbouwing geen zienswijze ingediend. De door Gedeputeerde Staten ingediende zienswijze is enkel ingediend omdat er geen instemming was vanuit het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie (BO RE). Van anderszins strijdigheid met het POL of het gemeentelijk beleid (SVREZL) is niet gebleken.

Zoals hiervoor reeds is aangegeven heeft het college de casus EP: Tummers opnieuw ingebracht in het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie. Op 10 juli 2020 is de casus EP: Tummers behandeld. Het BO RE was unaniem akkoord met een positief advies voor het verlenen van de onderhavige omgevingsvergunning waarmee afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan en wel onder de navolgende twee voorwaarden:

- het aandeel van 20% aan 'kleine elektronica' wordt in de voorschriften van de definitieve vergunning verankerd, en
- in de definitieve vergunning wordt opgenomen dat iedere toekomstige wijziging van de vergunning in overeenstemming met de SVREZL-richtlijnen ter goedkeuring moet worden voorgelegd aan het BO RE.

Naar aanleiding van dit unanieme positieve advies van het BO RE hebben Gedeputeerde Staten ons bij bericht van 6 augustus 2020 (bijlage 'Advies BORE inzake casus Gardenz 10 juli 2020 060820 (20ber03372)') laten weten dat tegemoet is gekomen aan de ingediende zienswijze en mits de twee voorwaarden ook aan de omgevingsvergunning worden verbonden zij geen aanleiding zien om verdere juridische vervolgstappen te ondernemen. Daaruit volgt naar de mening van het college duidelijk dat Gedeputeerde Staten de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming achten met het POL en het gemeentelijk beleid (SVREZL).

Ook hier spreekt reclamant 3 opnieuw de vrees uit dat Gardenz uitgroeit tot een nieuwe binnenstad en brengt dat ditmaal in verband met hoofdstuk 6.3 van het POL. Reclamant 3 laat evenwel ook hier na om de nuancering aan te brengen dat dit expliciet is bepaald voor winkels die bij uitstek in de binnenstad thuishoren zoals kleding- en schoenenwinkels. Een bruin-witgoed zaak (inclusief de daarbij behorende maatwerkvoorschriften) past nu juist niet goed in een (stads)centrum. Het college verwijst voor een uitgebreide onderbouwing ter zake naar hoofdstuk 2 en 3 van de rapportage van RMC.

In de zienswijze van reclamant 3 wordt geen aanleiding gezien om een ander besluit te nemen.

De maatwerkvoorschriften zijn cosmetisch van aard en niet te handhaven. Omvang van het project.

In de ruimtelijke onderbouwing is een verdiepings- of tussenvloer in tabel 3 opgenomen van 125 m² BVO. Dit is het Magazijn pick up verdieping. In figuur 7 van de ruimtelijke onderbouwing is dit linksboven in de plattegrond aangegeven middels een kruis binnen de rode omkadering en een trap die toegang tot het magazijn op de verdieping verschaft. Het totale BVO voor EP: Tummers is inclusief magazijn op de verdieping 1725 m² BVO. Daarmee is ook bij de onderzoeken zoals verkeer en parkeren mee gerekend. Op de bouwkundige tekening (Architectuurplan nivo 0) staat vermeld dat de tussenvloer wordt voorzien door de klant. De vloer is daarom niet door aanvrager Gadernz B.V. bouwkundig uitgewerkt. Daarom is bij de activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk' voorwaarde 6 toegevoegd aan dit besluit.

Verder is de voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbonden dat de winkel in de branche bruin- en witgoed ingericht dient te worden conform de uitwerking in tabel 3 en figuur 7 zoals vermeld in paragraaf 2.5 van de Ruimtelijke onderbouwing. Daarmee is zeker gesteld dat voldaan wordt aan de maatwerkvoorschriften zoals opgenomen in deze omgevingsvergunning.

Met het verbinden van de maatwerkvoorschriften aan deze omgevingsvergunning wordt sturing gegeven aan het aanbod van EP:Tummers. Met deze maatwerkvoorschriften is het assortiment kleine elektronica/gadgets beperkt teneinde ervoor te zorgen dat het winkelconcept goed past binnen het doelgerichte winkelgebied dat Gardenz is en er doelgerichte aankopen binnen de sfeer van woninginrichting kunnen plaatsvinden.

Het college heeft in deze zienswijze geen aanleiding gezien om een ander besluit te nemen.

Gelijkheidsbeginsel

Reclamant 3 stelt dat Boxxer 2,5 jaar geleden de gemeente heeft benaderd met het verzoek om op Gardenz een winkel te (mogen) openen. Het college is niet bekend met een aanvraag voor een omgevingsvergunning van Boxxer om op Gardenz een winkel te openen, laat staan dat door Boxxer een verzoek is gedaan ter zake het openen van een winkel met een oppervlakte van minimaal 1000m² en met een assortiment dat in hoofdzaak bestaat uit grote bruin- en witgoedartikelen. Om deze redenen gaat een beroep op het gelijkheidsbeginsel niet op.

Conclusie

Wij vinden het aangevraagde 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, welke inhouden:
 - 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.
- D. Ieder toekomstige wijziging van deze vergunning moet in overeenstemming met de SVREZL-richtlijnen ter goedkeuring worden voorgelegd aan het BO RE.

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.