

OMGEVINGSVERGUNNING

dossiernummer: OM11.0649

BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SITTARD-GELEEN

Aanvraag

Op 9 december 2011, aangevuld op 17 en 23 januari 2012, ontvingen wij van Merwehaven BV, de heer J.Th. Bastmeijer, Wilhelminakanaal Zuid 120, 4903 RA Oosterhout NB, een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'het bouwen van een Nettorama vestiging, het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, het maken of veranderen van een uitweg, het maken van handelsreclame' op de locatie De Limpensstraat 2 in Sittard.

Het gaat hierbij – blijkens de aanvraag – om een supermarkt met bijbehorende erven en voorzieningen, waaronder nutsvoorzieningen, verkeer- en parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en overige bijbehorende voorzieningen. Er zullen een hoofdgebouw en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden opgericht.

De kadastrale gegevens van de hiervoor te gebruiken percelen luiden als volgt: STD sectie K, perceelnummers 650, 656, 1383, 1384, 1385 en 3663.

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

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het project 'het bouwen van een supermarkt (Nettorama vestiging), het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, het maken of veranderen van een uitweg, het maken van handelsreclame' voor de volgende activiteiten:

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

Wij stellen geen exploitatieplan vast voor de gronden waarop deze omgevingsvergunning betrekking heeft.

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

Motivering

Wettelijk kader

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

De artikelen 2.10 tot en met artikel 2.20a, Wabo, bevatten per activiteit de gronden op basis waarvan een vergunning kan (en in voorkomende gevallen dan ook moet) worden verleend of geweigerd. Als een of meer van de aangevraagde activiteiten in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, wordt de aanvraag ook aangemerkt als een aanvraag voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met dit bestemmingsplan, deze beheersverordening of dit exploitatieplan.

Bevoegd gezag

Gelet op de projectbeschrijving, op artikel 2.4, Wabo, alsook hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om op de aanvraag omgevingsvergunning te beslissen. 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 wij er 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.

Volledigheid aanvraag

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 hierop bij brief van 20 december 2011 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens op 17 januari 2012 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort met 28 dagen.

Meldingen Wet Milieubeheer

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

Adviezen welstandscommissie

Gelet op artikel 2.26 van de Wabo jo. artikel 6.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) hebben wij de aanvraag ter advisering voorgelegd aan de welstandscommissie in verband met de toetsing aan artikel 2.10, eerste lid, onderdeel d, van de Wabo. In de activiteitenlijst zijn de adviezen van deze commissie vermeld.

Adviezen Gedeputeerde Staten en Waterschap

Op grond van artikel 6.18 van het Bor hebben wij de aanvraag ter advies aan Gedeputeerde Staten van Limburg en het Waterschap Roer en Overmaas gezonden. Van Gedeputeerde Staten van Limburg hebben wij op 8 maart 2012 een brief ontvangen waarin zij mededelen dat de ontwerp-omgevingsvergunning op grond van artikel 6.18 Bor jo 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen. Ook zien zij thans geen aanleiding om ten aanzien van de vergunning een zienswijze in te dienen. Het Waterschap Roer en Overmaas heeft geen (schriftelijk) advies uitgebracht. Gelet op artikel 3.1.1. Bro en de brief van 22 december 2011 van de Directeur-Generaal Ruimte is de aanvraag niet meer naar de Inspectie Leefomgeving en Transport (voorheen VROM-Inspectie) toegezonden.

Bekendmaking

Het voornemen om tot vergunningverlening over te gaan is op woensdag 25 januari 2012 bekend gemaakt in de Staatscourant, weekblad "De Trompetter" en langs elektronische weg (site gemeente). Met ingang van 26 januari 2012 hebben de aanvraag, het ontwerp-besluit en de bijbehorende stukken gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen bij de balie Vergunningen in het gemeentehuis aan de Markt 1 te Geleen.

Zienswijzen en adviezen

Tijdens deze periode van tervisielegging van de aanvraag, het ontwerp-besluit en bijbehorende stukken zijn zienswijzen naar voren gebracht die in een aparte nota van zienswijzen zijn besproken en waarin alle zienswijzen worden weerlegd. Bedoelde nota moet als hier herhaald en ingelast worden beschouwd en maakt derhalve onderdeel uit van dit besluit.

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 daar-bij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat, zoals hierna zal blijken, tevens vergunning wordt verleend voor het gebruiken in strijd met het bestemmingsplan is voor deze aanvraag artikel 6.5 van het Bor van toepassing.

De raad heeft in zijn vergadering van 7 oktober 2010 op grond van het bepaalde in artikel 6.5, lid 3 van het Bor 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". Daarom is geen verklaring van geen bedenkingen vereist.

Wel is gebleken dat het realiseren van een supermarkt op deze locatie gevoelig is (blijkend uit meer dan 5 ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbesluit). Daarom is overeenkomstig het raadsbesluit van 7 oktober 2010 het gevoel van de verantwoordelijke raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling, Mobiliteit, Cultuur en Dienstverlening ingewonnen in haar vergadering van 26 april 2012 en dit gevoel is meegenomen bij het besluit over de gevraagde omgevingsvergunning.

Aan te haken toestemmingen

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

Wijzigingen t.o.v. ontwerp-omgevingsvergunning

Op onderdelen is de omgevingsvergunning aangepast t.o.v. de ontwerp-omgevingsvergunning.

- In artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is onder meer bepaald dat bij een besluit omtrent een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te

stellen indien het verhaal van kosten van grondexploitatie over de in de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De gemeente Sittard-Geleen heeft met Merwehaven BV een overeenkomst afgesloten waarin nadere afspraken zijn gemaakt over o.a. het bouwrijpmaken en de verkoop van de gronden op de ontwikkelingslocatie. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 Wro is dit opgenomen in het dictum van het besluit.

- In december 2011 heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Sittard-Geleen en de brandweer Zuid-Limburg over de wijzigingen van het bestemmingsplan Steenweg e.o. voor ontwikkeling van Nettorama. Het schriftelijk advies van de brandweer hierover is op 22 maart 2012 aan de gemeente verzonden en toegevoegd aan de lijst met gewaarmerkte documenten
- Het gevoelen van de commissie Stedelijke Ontwikkeling, Mobiliteit, Cultuur en Dienstverlening is ingewonnen in haar vergadering van 26 april 2012. De notulen van deze vergadering zijn toegevoegd aan de lijst met gewaarmerkte documenten.
- Verder zijn een aantal raadsbesluiten, brieven aan omwonenden en wensenlijsten van omwonenden toegevoegd.
- Onder punt 4 van de activiteitenlijst (het maken van handelsreclame) is het onderdeel 'lichthinder' toegevoegd.

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. Deze lijst maakt samen met de Nota van zienswijzen, met de Ruimtelijke Onderbouwing Nettorama Budolocatie te Sittard d.d. 23 januari 2012 (kenmerk 11.090) en de daarvan deelsluitmakende (separate) bijlagen onderdeel uit van het onderhavige besluit. Daarin is – naast het in dit besluit gestelde - ondermeer de motivering opgenomen, die het onderhavige besluit draagt.

Bijgevoegde documenten

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

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning
- Formulier aanvulling omgevingsvergunning
- Ontwerpplan buitenruimte, projectnr. 11-432 d.d. 13 januari 2012
- Documentenlijst Technisch Ontwerp, U4376A d.d. 16 januari 2012
- Situatie, U4376A tek. TO51 d.d. 16 januari 2012
- Begane grond, U4376A tek. TO53 d.d. 16 januari 2012
- Dakaanzicht, U4376A tek. TO54 d.d. 15 januari 2012
- Gevelaanzichten, U4376A tek. TO57 d.d. 16 januari 2012
- Doorsnede A-A en B-B, U4376A tek. TO61 d.d. 16 januari 2012
- Principe details, U4376A tek. TO65 d.d. 16 januari 2012
- Fundering/riolering, U4376A tek. TO66 d.d. 16 januari 2012
- Bouwbesluitrapport met bijlagen, U4376A RAP TO(80) d.d. 16 januari 2012
- Bouwbesluitrapportage tekeningen, U4376A tek. TO81 d.d. 16 januari 2012
- Legenda, U4376A tek. TO100 d.d. 16 januari 2012
- Fundering / begane grondvloer, vorm, 3906 blad 202 d.d. 13 januari 2012
- Daken, vorm, 3906 blad 203 d.d. 13 januari 2012

- Spanten, vorm, 3906 blad 204 d.d. 13 januari 2012
- Statische berekening / Ontwerp, 3906 map 1 d.d. 13 januari 2012
- Beoordeling brandcompartimentering, rapport 201117-1 d.d. 13 januari 2012
- Energieprestatie berekening, rapport 201190-1 d.d. 5 december 2012
- MER vergewisplicht Nettorama, zonder datum, ontvangen 17 januari 2012
- Ruimtelijke Onderbouwing Nettorama Budo-locatie te Sittard, kenmerk 11.090 d.d. 23 januari 2012
- Akoestisch onderzoek Industrielawaai, Nettorama Supermarkt hoek Heinseweg / De Limpensstraat, Sittard, projektnr. 1101/100/RV versie 3 d.d. 23 januari 2012
- Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Heinseweg te Sittard, project SIT.HEG.ARC rapportnr. 11010111, d.d. 12 januari 2012
- Verkeerstudie 'Nettorama' Budo-locatie Sittard, kenmerk 11.099.R003 d.d. 23 januari 2012
- Verkennend bodemonderzoek en in-situ partijkeuring niet-vormgegeven bouwstof, opdr.nr. MA-110368 versie R2 d.d. 1 november 2011
- Quickscan externe veiligheid, ref. 20110246-02 d.d. 7 december 2011
- Geohydrologisch onderzoek Heinseweg te Sittard, project SIT.HEG.GEO rapportnr. 11010073, d.d. 12 oktober 2011
- Aanzet verantwoordingsplicht groepsrisico, notitie 20110246-05 d.d. 13 januari 2012
- Effecten verplaatsing Nettorama naar Budo-locatie (DPO), rapportnr. 203X00806.065680_5 d.d. 21 juni 2011
- Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit en Implementatie van Standaard RekenMethode 1 op basis van de worst-case benadering, zonder datum, ontvangen 17 januari 2012
- Advies brandveiligheid Brandweer Zuid-Limburg met adviesnummer 2012.2000.1113, d.d. 24 januari 2012
- Brief met advies vooroverleg december 2011 van Brandweer Zuid-Limburg over wijziging bestemmingsplan Steenweg e.o. voor ontwikkeling van Nettorama, d.d. 22 maart 2012
- Besluit van burgemeester en wethouders over de concept Nota van zienswijzen, d.d. 10 april 2012
- Nota van zienswijzen, d.d. 12 april 2012
- Notulen commissie Stedelijke Ontwikkeling, Mobiliteit, Cultuur en Dienstverlening van 26 april 2012, d.d. 7 mei 2012
- Raadsbesluit van 7 oktober 2010 over lijst met opgenomen categorieën waarbij geen "verklaring van geen bedenkingen" is vereist, wanneer het gevoelen van de raadscommissie ingewonnen dient te worden en wanneer het vaststellen van een exploitatieplan aan het college van burgemeester en wethouders gedelegeerd kan worden. Tevens is vermelde lijst met categorieën toegevoegd
- Raadsbesluit van 13 december 2006 over de centrale huisvesting van Hogeschool Zuyd
- Raadsbesluit van 28 februari 2008 over de retailstructuurvisie Sittard-Geleen
- Brief van burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen aan omwonenden van de Budo-locatie over verplaatsing Nettorama, d.d. 14 juli 2010
- Brief van burgemeester en wethouders aan omwonenden van de Budo-locatie over verplaatsing Nettorama, d.d. 26 mei 2011
- Wensen werkgroep "Drakenveld Spuugt Vuur", d.d. 15 september 2011
- Wensen eigenaren en bewoners appartementencomplex Walramveste inclusief schets, d.d. 20 september 2011

ACTIVITEITENLIJST

De volgende activiteiten horen bij en maken deel uit van de beschikking, gegeven aan Merwehaven BV, de heer J.Th. Bastmeijer, Wilhelminakanaal Zuid 120, 4903 RA Oosterhout NB, voor het project 'bouwen van een supermarkt (Nettorama vestiging), het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, het maken of veranderen van een uitweg, het maken van handelsreclame' op de locatie De Limpensstraat 2 in Sittard:

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

1. HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

Inhoudelijke beoordeling

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, het Bouwbesluit en het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Steenweg e.o.'.

Ook als het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft niet voldoet aan redelijke eisen van welstand moet de vergunning worden geweigerd.

Bouwverordening 2010 (wijziging 13B), Bouwbesluit 2003 en Gebruiksbesluit

Een omgevingsvergunning moet geweigerd worden (artikel 2.10, lid 1, Wabo) als de aanvraag in strijd is met de Bouwverordening, het Bouwbesluit 2003 en het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken (Gebruiksbesluit). De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften uit de Bouwverordening, het Bouwbesluit en het Gebruiksbesluit.

Er is een verkennend bodemonderzoek beschikbaar (rapportnr. MA-110368 d.d. 1 november 2011). Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Op basis van de bevindingen van dit bodemonderzoek geldt dan ook dat de kwaliteit van de bodem, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmering vormt voor de voorgenomen bebouwing en gebruik.

Met betrekking tot de bereikbaarheid van het bouwwerk voor wegverkeer en de brandblusvoorzieningen voldoet het plan aan artikel 2.5.3 van de Bouwverordening.

De erf- en terreinafscheiding met een hoogte van 3,5 meter wordt overeenkomstig artikel 2.5.18, lid 2 van de Bouwverordening toelaatbaar geacht i.v.m. het af te scheiden erf of terrein.

De parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden zijn op de situatietekening aangeduid, nader uitgewerkt en voldoen aan de benodigde capaciteit als bedoeld in artikel 2.5.30 van de Bouwverordening.

Met betrekking tot de aansluitplicht op de nutsvoorzieningen voldoet het plan aan hoofdstuk 2, paragraaf 7 van de Bouwverordening.

Er is op basis van gelijkwaardigheid in voldoende mate aangetoond dat het bouwplan voldoet aan de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit met betrekking tot 'grote brandcompartimenten' als bedoeld in paragraaf 2.13.1 en 2.22.1 van het Bouwbesluit. In artikel 1.5 van het Bouwbesluit 2003 is namelijk bepaald dat aan een in het tweede tot en met het zesde hoofdstuk van dit Bouwbesluit gestelde eis niet hoeft te worden voldaan, voorzover anders dan door toepassing van dat voorschrift het bouwwerk ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu biedt, als is beoogd met het betrokken voorschrift. In het onderhavige geval zijn gegevens aangereikt waaruit blijkt dat het bouwplan op basis van gelijkwaardigheid voldoet aan het Bouwbesluit. (Bijlagen: Rapport 201117-1, beoordeling brandcompartimentering d.d. 13 januari 2012 en advies brandveiligheid Brandweer Zuid-Limburg met adviesnummer 2012.2000.1113 d.d. 24 januari 2012).

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

Voorwaarden

Wij verlenen de vergunning onder de volgende voorwaarden:

- Het hemelwater dat op het dakoppervlak van het gebouw valt, moet op eigen terrein blijven. Met de realisatie van de daarvoor aan te brengen voorzieningen voor afvoer van hemelwater mag niet worden begonnen alvorens de hiervoor te maken tekeningen en berekeningen bij het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente zijn ingediend en door deze zijn goedgekeurd, conform artikel 2.7.5, lid 2 van de Bouwverordening en artikel 2.7, lid 1, onder b, van de Mor,
- De kwaliteit en de dimensionering van de buitenriolering dient te voldoen aan artikel 2.7.6 en bijlage 7 van de Bouwverordening,
- Daken mogen, overeenkomstig NEN 6063, niet brandgevaarlijk zijn conform artikel 2.85 en artikel 2.86 van het Bouwbesluit. Voor de te kiezen dakbedekking dit door middel van een certificaat aantonen,
- In geval van een calamiteit moet uit het gebouw naar het aansluitende terrein kunnen worden gevlucht en vandaar naar de openbare weg zonder dat deuren of afscheidingen worden gepasseerd die met een sleutel dienen te worden geopend, conform artikel 2.154 van het Bouwbesluit. De sluitingsmechanismen van de poorten in het hekwerk dienen aangegeven te worden.
- De ventilatievoorziening, ten behoeve van de toe- en afvoer van ventilatielucht van de verblijfsgebieden, verblijfsruimten en toiletten, uitvoeren overeenkomstig de bijlage in het Bouwbesluitrapport (kenmerk U4376A RAP TO 20120116 DSL), conform artikel 3.48 van het Bouwbesluit,
- Voor de aan te brengen brandveiligheidsinstallatie (niet automatische brandmeldinstallatie met handbrandmelders conform NEN 2535 inclusief een

ontruimingcomponent conform NEN 2575) met een programma van eisen (PvE) aantonen dat deze voldoet. Dit PvE ter goedkeuring overleggen aan het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente,

- Zo spoedig mogelijk, maar minimaal drie weken voor het aanbrengen van beton-, staal-, hout- en/of metselwerkconstructies de bijbehorende statische berekeningen en tekeningen overleggen, volgens artikel 4.7 van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) en artikel 2.7, lid 1, onder a, van de Regeling omgevingsrecht (Mor). Daarbij ook een geotechnisch onderzoek met funderingsadvies overleggen.
Met het vervaardigen van de betreffende constructies mag niet worden begonnen voordat deze berekeningen en tekeningen door het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente zijn goedgekeurd,
- Zo spoedig mogelijk, maar minimaal drie weken voor het aanbrengen van installaties ten behoeve van het bouwwerk, de details van deze toe te passen installaties overleggen, conform artikel 4.7 van het Bor en artikel 2.7, lid 1, onder b, van de Mor,
- Zo spoedig mogelijk, maar minimaal drie weken voor de start van de bouwwerkzaamheden minstens twee verticale principedetails van de vloer- en dakaansluiting van de glazen entreegevel ter goedkeuring aan het bouw- en woningtoezicht overleggen, conform artikel 2.7, lid 3, van de Mor,
- De vrije doorgang van de toegangen voor het bereiken van een verblijfsgebied, verblijfsruimte of toiletruimte dient een breedte van ten minste 0,85 m en een hoogte van ten minste 2,3 m te hebben, conform artikel 4.11 van het Bouwbesluit,
- De verkeersroute die in een toegankelijkheidssector ligt als bedoeld in artikel 4.4, derde lid, dient over de volle lengte een vrije doorgang met een breedte van ten minste 1,2 m te hebben (ruimte 0.03/0.04), conform artikel 4.12 van het Bouwbesluit,
- Een drempel in een vloer van een toegankelijkheidssector dient een hoogteverschil met de aansluitende vloer, het aansluitende terrein of een aansluitende hellingbaan te hebben, dat niet groter is dan 0,02 m, conform artikel 4.18 van het Bouwbesluit,
- Verblijfsruimte met ruimtenummer 0.14 dient een vloeroppervlakte te krijgen van ten minste 10 m², conform artikel 4.28 van het Bouwbesluit,
- Indien de totale nominale belasting van de verbrandingstoestellen in ruimte 0.19 meer bedraagt dan 130 kW, dan is deze ruimte een stookruimte en tevens een brandcompartiment conform artikel 2.104, tweede lid en artikel 2.105, zesde lid van het Bouwbesluit. Met betrekking tot de volgens NEN 6068 bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) van dit brandcompartiment naar een ander brandcompartiment kan worden volstaan met 30 minuten overeenkomstig artikel 2.106, derde lid van het Bouwbesluit,
- De aanwezige vluchtroute aanduidingen dienen te voldoen aan het gestelde in NEN 6088, volgens artikel 2.3.7 van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken,
- Mogelijk vrijkomende en af te voeren grond afvoeren naar een erkend verwerker,
- De peilhoogte van het gebouw, zoals deze vermeld is op het ontwerpplan buitenruimte, nog ter goedkeuring aan het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente overleggen. Met de start van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat het bouw- en woningtoezicht de peilhoogte heeft goedgekeurd.

Strijd met bestemmingsplan

De activiteit is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Steenweg e.o.'. Ons college maakt, op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, aanhef onder 3 van de Wabo, van de mogelijkheid gebruik voor deze activiteit niettemin vergunning te verlenen.

Advies welstandscommissie

Gelet op artikel 2.10, lid 1, onder d, Wabo, moet een omgevingsvergunning geweigerd worden als het bouwwerk in strijd is met redelijke eisen van welstand. Voor de activiteit bouwen geldt evenwel, dat de bouwwerken aan redelijke eisen van welstand voldoen, zoals blijkt uit het positieve advies van de welstandscommissie van 10 januari 2012. Hieronder volgt het advies van de welstandscommissie:

Het plan is qua hoofdopzet akkoord.

De commissie gaat akkoord met het plan waarin voorlans het gebouw een pergola-achtige constructie is geplaatst. Het voorstel van de architect om de pergola-achtige constructie van een groene invulling met leilindes te voorzien, hetgeen verzachtend zal werken op het totale beeld, wordt door de commissie gedragen. Voor een definitief akkoord wil de commissie het nader uitgewerkt plan (bestektekening) ter beoordeling terug zien samen met een bemonstering van materialen en kleuren alsmede vormbepalende details. Daarbij zal de architect tevens een maquette of een 3 – D presentatie met omgevingsbeelden tonen.

Het uitgewerkt plan is op 24 januari 2012 voorgelegd aan de welstandscommissie. Hieronder volgt het aanvullend advies van de welstandscommissie.

Het plan is in hoofdlijnen akkoord. Voor een definitief akkoord moeten enkele onderdelen van het plan ter beoordeling terug naar de commissie. Ter vergadering zijn ontwerpen van de reclamevoering ingebracht. Omdat deze nog niet zijn getoetst aan de criteria van het reclamebeleid onthoudt de commissie zich van commentaar over de reclamevoering. De volgende planonderdelen moeten nog ter beoordeling terug:

- *Een ontwerp van de afscheidingsmuur, dat in het plan ontbreekt en waarvan de commissie vindt dat omwille van de omgevingskwaliteit de muur een groen karakter moet uitstralen,*
- *Een ontwerp van de voorzieningen bedoeld voor het stallen van de winkelwagens, in lijn met het architectuurbeeld,*
- *Een ontwerp van de reclames dat strookt met de criteria van het reclamebeleid, waarbij de commissie reeds nu wil opmerken dat het aantal geprojecteerde reclame-objecten langs de openbare weg erg overdadig is,*
- *Een nadere studie naar de ontmoetingen van de in beton uitgevoerde gevelpanelen op de aluminium vliesgevel,*
- *Een bemonstering van de betonpanelen,*
- *Een detaillering van de vliesgevel gericht op een verticaal gerichte verschijningsvorm, hetgeen te realiseren is door de stijlen te benadrukken (omgekeerd U-profiel) en door de dorpels en kalven in de verschijningsvorm ondergeschikt te maken.*

Conclusie

De Bouwverordening en het Bouwbesluit staan het verlenen van de vergunning niet in de weg.

Door toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, aanhef onder 3 van de Wabo verzet de strijd met het bestemmingsplan zich niet tegen het verlenen van de vergunning.

Tot slot voldoet het bouwwerk aan redelijke eisen van welstand. Wij baseren ons op het positieve advies van de welstandscommissie van 10 en 24 januari 2012.

Zodoende bestaat er geen reden om de gevraagde vergunning voor de activiteit '(ver)bouwen van een bouwwerk' niet te verlenen.

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

Inhoudelijke beoordeling

Inleiding

In artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, Wabo, is aangegeven wanneer een vergunning voor deze activiteit kan worden verleend.

Toelichting

De vergunning kan worden verleend als het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Strijdigheid met regels van het bestemmingsplan

Gelet op artikel 2.10, lid 1, onder c, Wabo, moet de omgevingsvergunning geweigerd worden als de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan. In dit verband is het relevant dat het project op de volgende onderdelen in strijd is met het geldende bestemmingsplan "Steenweg e.o.":

- de supermarkt en de in de aanvraag opgenomen hierbij behorende voorzieningen passen niet binnen de weergegeven bestemmingen als "bijzondere doeleinden", "openbaar groen", "bebouwingsklasse EB", "erf" en "tuin".

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

Motivering

Voor de motivering dat in casu sprake is van een goede ruimtelijke ordening verwijzen wij naar de Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 23 januari 2012 (kenmerk 11.090), welke deel uitmaakt van dit besluit alsmede naar de nota van zienswijzen d.d. 12 april 2012, welke eveneens deel uitmaakt van dit besluit.

Met bedoelde ruimtelijke onderbouwing wordt voldoende inzicht gegeven in de ruimtelijke effecten van het aangevraagde bouwplan en de daarmee samenhangende activiteit "het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" op de locatie en haar omgeving.

Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er op basis van een goede ruimtelijke ordening medewerking aan het ingediende plan kan worden verleend.

Daarnaast worden in bedoelde nota van zienswijzen alle zienswijzen besproken en gemotiveerd weerlegd.

Conclusie

Wij vinden de met het aangevraagde bouwplan samenhangende en aangevraagde activiteit "gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Zodoende bestaat er geen reden om de gevraagde vergunning voor de activiteit "gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" niet te verlenen.

3. HET MAKEN OF VERANDEREN VAN EEN UITWEG

Inhoudelijke beoordeling

Inleiding

In artikel 2.18 van de Wabo is aangegeven wanneer een vergunning voor deze activiteit kan worden geweigerd.

Toelichting

De weigeringsgronden staan beschreven in artikel 4 van de Uitwegverordening Sittard-Geleen 2010 (Uitwegverordening). De vergunning kan worden geweigerd in het belang van de bruikbaarheid van de weg, het veilig en doelmatig gebruik van de weg, de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving, de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente en het bestemmingsplan.

Motivering

Op 21 december 2011 hebben wij de aanvraag met de in- en uitritten gelegen in de Heinseweg en Parallelweg voor advies voorgelegd aan de Ambtelijke Werkgroep Verkeer (AWV). Deze werkgroep adviseert om de in- en uitgangen niet op de Parallelweg te projecteren i.v.m. de aanwezige fietsstromen en het frequente busverkeer, maar om deze te verplaatsen naar de Heinseweg of De Limpensstraat. In de Ruimtelijke Onderbouwing is nader uitgewerkt de aangepaste ontsluiting van de parkeerplaats op de Parallelweg. Hieruit blijkt dat de nieuwe in- en uitritten uit een oogpunt van doorstroming en verkeersveiligheid acceptabel zijn.

Conclusie

Met inachtneming van de overwegingen in de Ruimtelijke Onderbouwing is de aanvraag beoordeeld aan artikel 4 van de Uitwegverordening. Op grond hiervan staat de Uitwegverordening het verlenen van de vergunning voor de activiteit 'het maken of veranderen van een uitweg' niet in de weg.

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

Voorwaarden

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

- De uitvoering van de aanleg van de uitweg vindt niet plaats anders dan door of vanwege de gemeente, conform het gestelde in artikel 9 van de Uitwegverordening.

4. HET MAKEN VAN HANDELSRECLAME

Inhoudelijke beoordeling

Inleiding

In artikel 2.18 van de Wabo is aangegeven wanneer een vergunning voor deze activiteit kan worden geweigerd.

Toelichting

De weigeringsgronden staan beschreven in artikel 4:15 lid 5 van de Algemene Plaatselijke Verordening Sittard-Geleen (APV).

De vergunning kan worden geweigerd als door het aanbrengen van de handelsreclame de verkeersveiligheid in gevaar komt. Of als dit overlast veroorzaakt voor gebruikers van een in de nabijheid gelegen onroerende zaak.

Ook als de handelsreclame waarop de aanvraag betrekking heeft niet voldoet aan redelijke eisen van welstand kan de vergunning worden geweigerd.

Advies welstandscommissie

Onder de activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk' is het advies van de welstandscommissie van 10 en 24 januari 2012 vermeld.

Samengevat adviseert de commissie positief over de op 10 januari 2012 voorgelegde gevelbelettering ter plaatse van de entree van het gebouw aan de voor- en linker zijgevel.

Aan de op 24 januari 2012 tijdens de vergadering ingebrachte reclamevoering onthoudt de commissie zich van commentaar, daar deze nog niet aan het reclamebeleid zijn getoetst. Wel merkt zij op dat een ontwerp van deze reclames ter beoordeling nog terug naar de commissie moet, waarbij de commissie opmerkt dat het aantal geprojecteerde reclame-objecten langs de openbare weg erg overdadig is.

Lichthinder

Uit de aanvraaggegevens werd niet duidelijk of er sprake is van verlichte reclamevoering. Navraag bij de architect/gemachtigde wijst uit dat de gevelbelettering verlicht zal worden. Verlichting kan voor omwonenden hinder veroorzaken, bijvoorbeeld door lichtbakken voor reclamedoeleinden. Deze mogelijke lichthinder kan gereguleerd worden op grond van de zorgplicht uit het Activiteitenbesluit. Er geldt geen meet- en onderzoeksverplichting voor de exploitant van een inrichting. Voor de vaststelling of er sprake is van hinder is geen universele definitie van het begrip lichthinder beschikbaar. Wel kunnen de Algemene richtlijnen betreffende lichthinder van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV) als uitgangspunt worden gehanteerd. De Commissie Lichthinder stelt richtlijnen op ter voorkoming van lichthinder. Deze commissie heeft inmiddels een viertal aanbevelingen voltooid die de basis vormen voor regels die de overheid in Algemene Maatregelen van Bestuur (AmvB's) stelt aan lichthinder rond verlichte sportvelden, lichthinder door terreinverlichting, lichthinder door aanstraling van gebouwen en objecten buiten en lichthinder door reclameverlichting. De overheid heeft de plicht om te zorgen dat er geen overlast ontstaat. Er geldt echter geen onderzoeksplicht vooraf.

Conclusie

De verkeersveiligheid komt door het aanbrengen van de handelsreclame niet in gevaar. Ook wordt vooralsnog geen overlast veroorzaakt voor gebruikers van een in de nabijheid gelegen onroerende zaak.

De reclame-uiting aan de gevels voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij baseren ons op het positieve advies van de welstandscommissie van 10 januari 2012. Zodoende bestaat er geen reden om de gevraagde vergunning voor de activiteit "het maken van handelsreclame" voor de reclamevoering aan de gevels niet te verlenen.

Wel bestaat aanleiding om aan de vergunning de hierna te noemen voorwaarden te verbinden.

Voorwaarden

Wij verlenen de vergunning voor de activiteit "het maken van handelsreclame" onder de volgende voorwaarden:

- De tijdens de welstandscommissievergadering van 24 januari 2012 ingebrachte reclamevoeringen (vlaggenmasten, reclamezuil en reclamemast) maken geen onderdeel uit van deze omgevingsvergunning en behoren niet tot dit besluit. Voor deze reclamevoering dient separaat een omgevingsvergunning te worden aangevraagd
- Indien na realisering van het project sprake is van lichthinder dient hiernaar onderzoek te worden verricht om mogelijke lichthinder op grond van de zorgplicht uit het Activiteitenbesluit te reguleren.

Alle met dezelfde stempeldatum als dit besluit.

Beroep

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

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

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

Leges

De legeskosten voor het behandelen van deze aanvraag om een omgevingsvergunning bedragen

<u>Wabo legesberekening 2011</u>			
ambtelijk vastgestelde bouwkosten	€	1.250.000,00	excl. BTW
leges bouwen	€	37.350,00	
leges buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan	€	1.622,00+	
totaal	€	38.972,00	
leges bouwen/bestemmingsplan totaal	€	38.972,00	
leges handelsreclame	€	80,50	
leges aanleggen uitweg	€	80,50+	
totaal leges wabo vergunning	€	39.133,00	

Sittard-Geleen, 15 mei 2012

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen,

drs. G.J.M. Cox,
burgemeester

mr. J.H.J. Höppener,
secretaris