

OMGEVINGSVERGUNNING

dossiernummer: Om18.0212

10 april 2019

BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SITTARD-GELEEN

Aanvraag

Op 25 mei 2018 ontvingen wij van Camelot Bewaarder Sittard BV, Noord Brabantlaan 2, 5651 LX Eindhoven een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'nieuwbouw van 65 studentenstudio's met maatschappelijke ruimte' op de locatie Stationsplein 12, 12 A1 t/m A10, 12 B11 t/m B20, 12 C21 t/m C30, 12 D31 t/m D38 en Bergstraat 37 A1 t/m A9, 37 B10 t/m B19, 37 C20 t/m C27 in Sittard. De kadastrale gegevens van deze locatie zijn: STD00 K 992. Onze beslissing op deze aanvraag luidt als volgt.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het project 'nieuwbouw van 65 studio's met commerciële ruimte' 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.

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, 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.

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 13 september 2018 uitgenodigd om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens op 20 december 2018 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort.

Zienswijzen en adviezen

Op 30 januari 2019 hebben wij op www.officielebekendmakingen.nl bekend gemaakt dat wij van plan waren om voor dit project de vergunning te verlenen.

Vanaf 31 januari 2019 heeft de aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. In die zes weken kon iedereen zienswijzen tegen of adviezen over het ontwerpbesluit bij ons college kenbaar maken. In deze periode hebben wij geen zienswijzen en/of adviezen ontvangen.

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:

- publiceerbare aanvraag omgevingsvergunning

en de volgende tekeningen;

- tekeningenlijst en renvooi aangepast 3-12-18
- DO-001 situatie aangepast 3-12-18
- DO-101 BG stationsplein aangepast 3-12-18
- DO-102 1e verdieping stationsplein aangepast 3-12-18
- DO-103 2e verdieping stationsplein aangepast 3-12-18
- DO-104 3e verdieping stationsplein aangepast 3-12-18
- DO-105 4e verdieping stationsplein aangepast 3-12-18
- DO-106 dakaanzicht stationsplein aangepast 3-12-18
- DO-107 BG bergstraat aangepast 3-12-18
- DO-108 1e verdieping bergstraat aangepast 3-12-18
- DO-109 2e verdieping bergstraat aangepast 3-12-18
- DO-110 3e verdieping bergstraat aangepast 3-12-18
- DO-111 dakaanzicht bergstraat aangepast 3-12-18
- DO-201 gevels stationsplein aangepast 3-12-18
- DO-202 gevels bergstraat aangepast 3-12-18
- DO-301 doorsneden aangepast 3-12-18
- DO-401 detailboek 03-12-18
- DO-402 detaillaanduiding n-w gevel stationsplein en binnengevel stationsplein links aangepast 3-12-18
- DO-403 detail H01 aangepast 3-12-18
- DO-404 detail H02 aangepast 3-12-18
- DO-405 detail H03 aangepast 3-12-18
- DO-406 detail H04 aangepast 3-12-18
- DO-407 detail H05 en H06 aangepast 3-12-18
- DO-408 detail H07 aangepast 3-12-18
- DO-409 detail V01 aangepast 3-12-18
- DO-410 detail V02 en V03 aangepast 3-12-18
- DO-411 detail V04 aangepast 3-12-18
- DO-412 detail V05 aangepast 3-12-18
- DO-413 detail V06 aangepast 3-12-18

- DO-414 detail V07 aangepast 3-12-18
- DO-415 detail V08 aangepast 3-12-18
- DO-416 detail V09 aangepast 3-12-18
- DO-417 detail V10 aangepast 3-12-18
- DO-418 detail V11 aangepast 3-12-18
- DO-419 detail V12 aangepast 3-12-18
- DO-420 detail V13 aangepast 3-12-18
- DO-421 detail V14 aangepast 3-12-18
- DO-422 detail V15 aangepast 3-12-18
- DO-423 detail V20 aangepast 3-12-18
- DO-424 detail V21 aangepast 3-12-18
- DO-425 detail V22 aangepast 3-12-18
- DO-426 detail V23 aangepast 3-12-18

En de overige stukken;

- beoordeling bodemonderzoek
- berekening infiltratie voorziening van 19-12-18
- checklist veilig onderhoud
- flora en fauna toets
- geluidwering gevels bijlage I gevels met type beglazing
- geluidwering gevelmaatregelen bijlage II berekening gegevens en resultaten
- geluidwering gevels bijlage III principe details
- ondertekend planschadeformulier
- onderzoek en verantwoordingsrapportage van 5-12-18
- optredende gevelbelastingen van 27 juli 17
- rapport akoestisch onderzoek geluidwering gevels van 14 mei 18 (2)
- rapport bouwbesluit, epc en mpb van 10-12-18
- rapport brandveiligheid van 10-12-18
- ruimtelijke onderbouwing van 7-12-18
- verkennend bodemonderzoek van 2-12-16

Alle met dezelfde stempeldatum als dit besluit.

Beroep

Het besluit treedt in werking de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

Tegen het besluit kan tot zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep worden aangetekend.

Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

Heeft u of andere belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt het besluit pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Leges

De legeskosten voor het behandelen van deze aanvraag om een omgevingsvergunning bedragen € 91.596,60.

Voor de activiteit bouwen zijn de leges berekend aan de hand van de ambtelijk vastgestelde bouwkosten van € 2.550.000,00.

Wabo legesberekening overzicht		
Activiteit bouwen	€	89.645,50
Activiteit handelen in strijd met RO	€	1.786,65
Leges beoordeling bodemrapport	€	164,45
Totaalbedrag leges omgevingsvergunning		€ 91.596,60

Sittard-Geleen, 9 april 2019

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 10 april 2019 aan Camelot Bewaarder Sittard BV, Noord Brabantlaan 2, 5651 LX Eindhoven voor het project 'nieuwbouw van 65 studentenstudio's met maatschappelijke ruimte' op de locatie Stationsplein 12, 12 A1 t/m A10, 12 B11 t/m B20, 12 C21 t/m C30, 12 D31 t/m D38 en Bergstraat 37 A1 t/m A9, 37 B10 t/m B19 en 37 C20 t/m C27 in Sittard, kadastraal bekend als STD00 K 992:

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

1. HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

Inleiding

In artikel 2.10 van de Wabo is aangegeven wanneer een vergunning voor deze activiteit mag en dan ook moet worden geweigerd.

Toelichting

De vergunning mag slechts worden geweigerd als het plan in strijd is met de relevante bepalingen van de Bouwverordening Sittard-Geleen, het Bouwbesluit en het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Ook als het bouwplan waarop de aanvraag betrekking heeft niet voldoet aan redelijke eisen van welstand moet de vergunning worden geweigerd.

Strijd met bestemmingsplan

De activiteit is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Stationsomgeving Sittard'. Ons college maakt, op grond van artikel 2.12 van de Wabo, van de mogelijkheid gebruik voor deze activiteit niettemin vergunning te verlenen.

Welstand

Wij hebben de aanvraag op 9 oktober 2018 ter beoordeling voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Het advies van deze commissie luidt als volgt.

Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Motivering

De heer Raaijmakers geeft een toelichting op het plan Stationsplein - Bergstraat. Het plan sluit met zijn hoogtebelijningen aan bij de belendende panden, onder andere met een gootlijst. Het plan is eerder met de commissie besproken waarbij de commissie waardering heeft uitgesproken voor het inventieve ontwerp.

Aangaande de gevel van het pand aan de Bergstraat constateert de commissie een verschil in de gevel met die van het eerder ontwerp. Daarin was de rasterachtige gevelopbouw veel consequenter, met name wat de slankheid van de kolomstructuur betreft. Ook de dakrandbeeindiging roept vragen op omdat in het eerder ontwerp een zogenoemde 'goot op de muur' beeindiging werd voorgesteld en nu een bakgoot als beeindiging.

De commissie adviseert om op dat punt terug te gaan naar het eerder ontwerp waardoor het metselwerk ter plaatse van de dakrand meer hoogte krijgt.

Aangaande de gevel aan het Stationsplein adviseert de commissie om de pui met toegangsdeur aan de rechterzijde even hoog als de naatsgelegen puiën vorm te geven.

Samengevat is de commissie van mening dat het plan na verwerking van bovenstaande punten voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Met de aangepaste tekeningen van 3 december 2018 is gehoor gegeven aan de gevraagde aanpassingen.

Hierdoor zijn voor wat betreft de welstand, geen voorwaarden aan het plan verbonden en voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand.

Conclusie

De Bouwverordening Sittard-Geleen en het Bouwbesluit staan het verlenen van de vergunning niet in de weg. Door toepassing van artikel 2.12 van de Wabo verzet de strijd met het bestemmingsplan zich niet tegen het verlenen van de vergunning. Tot slot voldoet het bouwplan onder voorwaarde aan redelijke eisen van welstand. Wij baseren ons op bovengenoemd advies van de ARK van 9 oktober 2018 en op de aangepaste tekeningen van 3 december 2018. Zodoende kan de gevraagde vergunning voor de activiteit '(ver)bouwen van een bouwwerk' worden verleend. Wel bestaat aanleiding om aan de vergunning de hierna te noemen voorwaarden te verbinden.

Voorwaarden

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

*. 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 1a van de Regeling omgevingsrecht (Mor). Daarbij ook een geo-technisch grondonderzoek met funderingsadvies in drievoud 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.

***. archeologie**

Bij een verstoringsdiepte groter dan 30 cm geldt een meldingsplicht voor de aanvang van de werkzaamheden:

De aanvang van het bouwrijp maken van het perceel dient twee weken voor de werkstart aan de gemeentelijke archeoloog te worden gemeld per email op;

marion.aarts@sittard-geleen.nl

De mogelijkheid dat in het plangebied archeologische vondsten worden gedaan, wordt – gezien de hoge archeologische verwachting – niet uitgesloten.

Wij wijzen u nadrukkelijk op uw wettelijke verplichting (Erfgoedwet, paragraaf 5.4) om archeologische vondsten te melden. Bij het doen van vondsten waarvan u vermoedt dat het om archeologische vondsten of sporen gaat bent u verplicht deze onmiddellijk te melden bij de bevoegde instantie, in dit geval de gemeente.

U kunt uw vondsten melden bij de gemeentelijk archeoloog mevrouw M. Aarts (046 4777456) en aan de gemeentelijk projectleider of de gemeentelijk contactpersoon van uw project.

*. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is het akoestisch onderzoek naar de gevelwering voor geluid. Bedoeld wordt het rapport: Camelot Campus, Stationsplein 12 te Sittard, akoestisch onderzoek geluidwerende voorzieningen, adviesgroep K+, rapportnummer M17 115.408, d.d. 14 mei 2018.

Dit rapport is akkoord. In hoofdstuk 4 van het onderzoek zijn de voorzieningen omschreven die noodzakelijk zijn om het wettelijke binnenniveau te kunnen behalen. Tijdens de bouwwerkzaamheden dient uitvoering te worden gegeven aan deze voorzieningen.

*. Gelijkwaardigheid 'vluchten' en de daaruit voortvloende voorwaarden;

De gegevens met betrekking tot het aspect vluchtroutes voldoen onder de volgende voorwaarden, op basis van gebruikmaking van artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012, artikel 1.3, gelijkwaardigheid;

In principe wordt niet voldaan aan de functionele eisen van artikel 2.104 van het Bouwbesluit 2012.

Echter, door gebruikmaking van vrijloopdeurdrangers aangestuurd door rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555 wordt voldoende gelijkwaardigheid aangetoond zodat dezelfde veiligheid wordt bereikt als in het voornoemde artikel 2.104 wordt beoogd.

Een en ander zoals omschreven in het rapport veiligheid, M17 115.402, dd 10-12-2018.

Hieruit vloeit de volgende voorwaarde uit voort;

Ter waarborging van deze gelijkwaardigheid is afgesproken dat een maandelijkse functionele controle zal worden uitgevoerd door de beheerder en dat deze controles worden vastgelegd in een logboek.

Additioneel zullen de installaties jaarlijks worden gecontroleerd door een objectief en kundig installatiebedrijf. Ook deze controle en bevindingen moeten in het logboek worden vastgelegd.

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

Inleiding

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

Strijdigheid met regels van het bestemmingsplan

Op het volgende punt komt het project niet overeen met de regels van het bestemmingsplan 'Stationsomgeving Sittard'.

- Artikel 12.1 De voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. instellingen en voorzieningen op medisch, sociaal-cultureel, educatief of religieus gebied dan wel op het gebied van sport en recreatie of openbaar bestuur, waaronder begrepen bejaarden- en verzorgingstehuizen.
 - b. groenalsmede voor:
 - c. ondergeschikte horeca en detailhandel ten dienste van de onder a genoemde doeleinden;
 - d. een parkeergarage terplaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
 - e. erven en tuinen;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. parkeervoorzieningen;

- h. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- i. overige bijbehorende voorzieningen.

In het voorliggende plan is sprake van 65 studenten-woonstudio's en enkele algemene ruimtes. (maatschappelijk, beheerder, fietsenstalling, stadsverwarming)

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 12.1 van het bestemmingsplan 'Stationsomgeving Sittard'.

Motivering

Wij hebben onderzocht of in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan dit plan kan worden meegewerkt. Het plan voldoet aan de van belang zijnde criteria:

Tegen de voorgenomen herontwikkeling van de gronden tussen de Stationsstraat en Bergstraat in Sittard bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. De ontwikkeling past ruimtelijk-functioneel en qua vormgeving in het omliggende gebied.

Aan de voorwaarden, die zowel het Rijks, provinciaal, regionaal als gemeentelijk beleid stellen, wordt met de ontwikkeling voldaan.

Daarnaast wordt de ontwikkeling niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten en zijn benodigde voorzieningen als riolering en overige kabels en leidingen, reeds in de nabijheid van het besluitgebied aanwezig. Bovendien zal geen schade worden toegebracht aan omringende natuur- of landschapselementen en -structuren.

Alle voorgaande punten worden toegelicht in de 'Ruimtelijke onderbouwing herontwikkeling Stationsplein – Bergstraat te Sittard van 7 december 2018' (identificatienummer NL.IMRO.1883.OVStationsplein-ON01) welke onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar en haalbaar is.

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 b van deze lijst vermeld, te weten 'het bouwen van een of meerdere woningen, met daaraan inherente voorzieningen, passend binnen de Regionale Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek'.

Conclusie

Wij vinden het ingediende project passend in een goede ruimtelijke ordening.
Zodoende kan de gevraagde vergunning voor de activiteit 'gebruiken van gronden of
bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' worden verleend.