

OMGEVINGSVERGUNNING

dossiernummer: Om13.0119

VERZONDEN 26 SEP 2013

BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SITTARD-GELEEN

Aanvraag

Op 6 april 2013 ontvingen wij van mevrouw E.M.T.W. Kessels-Collé, Keukelsweg 4, 6114 EZ Susteren, een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'vestiging van een indoorspeeltuin' op de locatie Lissabonlaan 20, 30 en 36 in Sittard. De kadastrale gegevens van deze locatie zijn: STD00 M 00574 en 00586. Onze beslissing op deze aanvraag luidt als volgt.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het project 'vestiging van een indoorspeeltuin' voor de volgende activiteiten:

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

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.

Vergunningsvrij

Wij stellen vast dat u voor de volgende aangevraagde activiteit geen vergunning of toestemming van ons nodig heeft:

- het uitvoeren van een werk of werkzaamheden

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 wij er voor gezorgd dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Melding Wm

Gelet op artikel 8.41a, lid 1, Wet Milieubeheer (Wm) is vastgesteld dat een melding op grond van artikel 8.41, Wm is gedaan, zodat de aanvraag in behandeling kon worden genomen.

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 vanaf 26 april 2013 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens op 29 mei 2013 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort met 33 dagen.

Verklaring van geen bedenkingen

Volgens artikel 2.27 van de 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. 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 g van deze lijst vermeld, te weten "een wijziging van het gebruik van gebouwen en/of onbebouwde gronden, anders dan ten behoeve van bouwen". Daarom is geen verklaring van geen bedenkingen vereist.

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.

Bekendmaking

Het voornemen om tot vergunningverlening over te gaan is op woensdag 17 juli 2013 bekend gemaakt in de Staatscourant, weekblad "De Trompetter" en langs elektronische weg (site gemeente). Tevens kon het voornemen worden ingezien via www.ruimtelijkeplannen.nl. Met ingang van 18 juli 2013 hebben de aanvraag, het ontwerpbesluit 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 ontwerpbesluit 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.

Wijzigingen t.o.v. ontwerp-omgevingsvergunning

De ingebrachte zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot heroverweging van het voorgenomen besluit noch tot aanpassing van de ontwerpvergunning.

Wel zijn de bijlagen bij het besluit aangevuld:

- De verantwoordingsrapportage groepsrisico externe veiligheid is aan de bijlagen toegevoegd.
- De ruimtelijke onderbouwing is aangevuld met de conclusies uit de verantwoordingsrapportage groepsrisico.
- De statische berekening voor de indoorspeeltuin is aangevuld met een berekening en tekening van de opvangconstructie voor de verdiepingswanden en met de juiste situering van de trapgaten op de verdiepingsvloertekening. Aan de eerste voorwaarde uit de ontwerp-vergunning is voldaan.

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 en met de overige 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
- Tekening U4294 BV02, begane grondvloer bestaand, d.d. 15-02-2008
- Tekening U4294 BV03, eerste verdieping bestaand, d.d. 15-02-2008
- Tekening U4294 BV04, dakaanzicht bestaand, d.d. 15-02-2008
- Tekening U4294 BV05, gevels bestaand, d.d. 15-02-2008
- Tekening U4294 BV07, bouwbesluit functies bestaand, d.d. 15-02-2008
- Tekening U4294 BV08, doorsnede en details bestaand, d.d. 15-02-2008
- Introductie Ballorig, korte bedrijfspresentatie voor de gemeente Sittard-Geleen, maart 2013
- Rapport 4722/N01, Indoorspeeltuin Ballorig Sittard, Brandveiligheid met gelijkwaardigheid "grote brandcompartimenten", d.d. 29-03-2013
- Ventilatieberekening bijeenkomst- en kantoorfunctie, d.d. 06-04-2013
- Planschadeverhaalsovereenkomst, getekend d.d. 02-05-2013
- Rapport 2013.2000.0318, Advies brandveiligheid Brandweer Veiligheidsregio Zuid-Limburg, d.d. 02-05-2013
- Rapport 4722/S01, Indoorspeeltuin Ballorig Sittard, toelichting vluchten, d.d. 16-05-2013
- Fotorapportage, 5 foto's bestaande gebouwen en omgeving, d.d. 29-05-2013
- Vultijdenberekening met toelichting, d.d. 29-05-2013
- Brief brandweeradvies bestemmingsplan Lissabonlaan, d.d. 24-06-2013
- Tekening BV75, bouwvoorbereiding situatie tekening, d.d. 26-06-2013
- Tekening BV76, bouwvoorbereiding begane grond, d.d. 26-06-2013
- Tekening BV77, bouwvoorbereiding 1^e verdieping, d.d. 26-06-2013
- Tekening BV78, bouwvoorbereiding gevels en doorsnede, d.d. 26-06-2013
- Tekening BV79, bouwvoorbereiding dakaanzicht, d.d. 26-06-2013

- Tekening BV80, bouwvoorbereiding principe fundering/riolering, d.d. 26-06-2013
 - Brief toelichting BHV organisatie Ballorig Sittard, d.d. 27-06-2013
 - Rapport 20130381-01, Externe veiligheid, quickscan, Kinderspeelparadijs Lissabonlaan, d.d. 05-07-2013 (inclusief bijlagen)
 - Ontwerp-omgevingsvergunning OM13.0119, d.d. 09-07-2013
 - Notitie 20130381-03, Externe veiligheid 'Binnenspeeltuin Lissabonlaan te Sittard-Geleen' Verantwoording groepsrisico, d.d. 23-08-2013
 - Nota van zienswijzen behorende bij de omgevingsvergunning voor het vestigen van een binnenspeeltuin aan de Lissabonlaan te Sittard, d.d. 11-09-2013
 - Rapport 211x06440, Ruimtelijke onderbouwing 'Binnenspeeltuin Lissabonlaan, Sittard', d.d. 25-09-2013
 - Projectnr. 13-126, statische berekening indoorspeeltuin Ballorig, d.d. 26-09-2013.
- Alle met dezelfde stempeldatum als dit besluit.

Beroep

Indien u het niet eens bent met dit besluit, kunt u beroep aantekenen bij de Rechtbank Limburg, locatie Roermond, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

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.

Tevens bestaat de mogelijkheid om met het instellen van beroep bij dezelfde Rechtbank en binnen dezelfde periode een voorlopige voorziening te vragen.

Leges

De legeskosten voor het behandelen van deze aanvraag om een omgevingsvergunning bedragen € 2309,88

Wabo legesoverzicht 2013

ambtelijk vastgestelde bouwkosten excl. BTW	€ 17.500,00	
leges bouwen	€ 542,33	
leges buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan	€ 1.684,00	
publicatie	€ 83,55	+
leges bouwen/bestemmingsplan totaal		€ 2.309,88

Sittard-Geleen, 26 september 2013

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen
namens dezen,

Coördinator Unit Bouwen en Milieu
F.H.M. Houben

ACTIVITEITENLIJST

De volgende activiteiten horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 26 september 2013 aan mevrouw E.M.T.W. Kessels-Collé, Keukelsweg 4, 6114 EZ Susteren, voor het project 'vestiging van een indoorspeeltuin' op de locatie Lissabonlaan 20, 30 en 36 in Sittard, kadastraal bekend als STD00 M 00574 en 00586.

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

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 Sittard-Geleen, het Bouwbesluit en het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Bergerweg-Zuid 2^e partiële wijziging".

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

Strijd met bestemmingsplan

De activiteit is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Bergerweg-Zuid 2^e partiële wijziging". Ons college maakt, op grond van artikel 2.12 lid 1.a.3^o van de Wabo, van de mogelijkheid gebruik voor deze activiteit niettemin vergunning te verlenen.

Bouwverordening en Bouwbesluit

Een omgevingsvergunning moet geweigerd worden (artikel 2.10, lid 1, Wabo) als de aanvraag in strijd is met de Bouwverordening het Bouwbesluit 2012. De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften uit de Bouwverordening en het Bouwbesluit.

De parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden zijn op de situatietekening aangeduid, nader uitgewerkt en voldoen aan de benodigde capaciteit en afmetingen als bedoeld in artikel 2.5.30 van de Bouwverordening. Mede gelet op afdeling 6.10 van het Bouwbesluit 2012 dient het plan nog te voorzien in een goede bereikbaarheid van het gebouw voor personen met een functiebeperking.

Er is op basis van gelijkwaardigheid in voldoende mate aangetoond dat het bouwplan voldoet aan de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit 2012 met betrekking tot 'beperking van uitbreiding van brand' en 'vluchtroutes' als bedoeld in afdeling 2.10 respectievelijk 2.12 van het Bouwbesluit 2012. In artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 is namelijk bepaald dat aan een in het tweede tot en met het zevende hoofdstuk van dit Bouwbesluit gestelde eis niet hoeft te worden voldaan, voor zover 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 plan zijn gegevens aangereikt waaruit blijkt dat het bouwplan op basis van gelijkwaardigheid voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Welstand

Gelet op artikel 2.10 lid 1 onder d van de Wabo moet de omgevingsvergunning geweigerd worden als het bouwwerk in strijd is met redelijke eisen van welstand. Voor de activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk' geldt evenwel, dat het bouwwerk aan redelijke eisen van welstand voldoet, zoals blijkt uit het positieve advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) van 9 juli 2013. Hieronder leest u het advies van deze commissie:

Advies:

De commissie is van mening dat, afgezet tegen de criteria in de welstandsnota, het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Conclusie

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

Ook het ter plaatse geldende bestemmingsplan verzet zich niet meer tegen het verlenen van de vergunning nu op grond van artikel 2.12 van de Wabo hiervan afgeweken wordt. Tot slot voldoet het bouwwerk aan redelijke eisen van welstand. Wij baseren ons op het positieve advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) van 9 juli 2013. Ons college ziet geen aanleiding om het advies van de commissie niet over te nemen.

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

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 (ver)bouwen van een bouwwerk' onder de volgende voorwaarden:

- Het gebouw dient voorzien te worden van een brandmeldinstallatie met gedeeltelijke bewaking conform NEN 2535 en een ontruimingsinstallatie conform NEN 2575, beide installaties conform artikel 6.20 respectievelijk artikel 6.23 van het Bouwbesluit 2012. Het definitief Programma van Eisen (PvE) van deze installaties dient nog ter goedkeuring aan het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente te worden overgelegd;
- Gelet op artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012, dienen nog aanvullende gegevens aangereikt te worden betreffende de speeltoestellen (locatie, looproute binnen de toestellen, materiaalspecificatie en productcertificaten). Het vultijdenmodel is ruim opgezet, waardoor een aantal aspecten in het model aangepast kan worden. Het brandvermogen zal in realiteit niet zo groot worden en een lager brandvermogen resulteert in een ruimere vluchttijd. Dit dient wel nog aangetoond te worden;
- De mechanische aan- en afvoer voor de luchtverversing, voor de aanvoer van verbrandingslucht en de afvoer van rookgas, dient nog nader uitgewerkt te worden, zoals is vermeld op de gewaarmerkte ventilatieberekening, conform afdeling 3.6

- respectievelijk 3.8 van het Bouwbesluit 2012;
- De dakopstanden rondom de lichtstraten dienen geïsoleerd te worden tot het rechtens verkregen niveau ($R_c = 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$), conform artikel 5.6 en artikel 5.3 van het Bouwbesluit 2012;
 - Verlichting en noodverlichting aanbrengen conform artikel 6.2 respectievelijk 6.3 van het Bouwbesluit 2012;
 - De voorziening voor gas dient te voldoen aan artikel 6.9 van het Bouwbesluit 2012;
 - Voor een goede bereikbaarheid van het gebouw voor personen met een functiebeperking dient voorzien te worden in voldoende toegankelijkheid. Een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte heeft afmetingen, voor zover deze ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst, van ten minste 3,50 m bij 5,00 m, conform artikel 2.5.30 van de Bouwverordening Sittard-Geleen en afdeling 6.10 van het Bouwbesluit 2012
 - Mogelijk vrijkomende en af te voeren grond afvoeren naar een erkend verwerker.

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

Inhoudelijke beoordeling

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 "Bergerweg-Zuid, 2^e partiële wijziging".

- Artikel 4, lid I, sub a Bedrijf komt noch voor in de tot de voorschriften van het bestemmingsplan behorende staat van bedrijfsactiviteiten, noch is het bedrijf naar de aard met de in deze staat genoemde bedrijfsactiviteiten gelijk te stellen,
- Artikel 4, lid II, sub a Bedrijf ligt in fase 2 van het bestemmingskaartgebied dat afgestemd dient te worden op traditionele bedrijvigheid in de sfeer van (groot)handel en diensten alsmede niet milieubelastende productie.

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, lid I, sub a en artikel 4, lid II, sub a van het bestemmingsplan "Bergerweg-Zuid, 2^e partiële wijziging".

Motivering

De onderwerpen in de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing zijn uitgebreid en goed onderbouwd. Voor het parkeren is de parkeernormensystematiek gehanteerd en op piekmomenten kan in de directe omgeving in de openbare parkeerplaatsen geparkeerd worden.

Wij zijn bereid om aan dit plan mee te werken. Het wijzigen van het gebruik is niet bezwaarlijk, past binnen het gemeentelijk beleid en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Aan de parkeernorm wordt voldaan. Het parkeren wordt aan de voorzijde aan het zicht onttrokken door een haag van 1,8 – 2 meter hoog en past hiermee binnen de bepalingen van het bestemmingsplan. De belangen van omliggende bedrijven worden niet geschaad. Structurele leegstand van het pand wordt voorkomen.

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

Kortheidshalve verwijzen wij voor de nadere motivering naar de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing en de nota van zienswijzen.

Conclusie

Wij vinden het ingediende project passend in een goede ruimtelijke ordening. Zodoende bestaat er geen reden om de gevraagde vergunning voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' niet te verlenen.