

OMGEVINGSVERGUNNING

dossiernummer: OM12.0343

AFGELEVEN 16 JAN. 2013

BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SITTARD-GELEEN

Aanvraag

Op 13 juli 2012 ontvingen wij van Cooperatieve Rabobank Westelijke Mijnstreek U.A., de heer G.J.A.M. Kerckhoffs, Markt 5, 6161GE Geleen, een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'oprichten Adviescentrum Rabobank Sittard' op de locatie Bergerweg 49 in Sittard.

De kadastrale gegevens van dit perceel/deze percelen zijn: STD00 L 00569, STD00 L 00796, STD00 L 00797.

Onze beslissing op deze aanvraag luidt als volgt.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het project 'oprichten Adviescentrum Rabobank Sittard' voor de volgende activiteit(en):

- 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 (doen) vellen van een houtopstand

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.

Geldigheidsduur

Voor de activiteit 'het (doen) vellen van een houtopstand' wordt de vergunning verleend voor de periode van één jaar.

Voor de activiteit 'het maken of veranderen van een uitweg' wordt de vergunning verleend voor de periode van één jaar.

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 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 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.

Beslistermijn

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 13 augustus 2012 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens op 27 augustus 2012 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort met 14 dagen.

Zienswijzen en adviezen

Op 14 november 2012 hebben wij op www.overheid.nl, de gemeentelijke website en in de Trompetter én de Staatscourant bekend gemaakt dat wij van plan zijn om vergunning te verlenen voor dit project.

Vanaf 15 november 2012 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.

Adviezen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Volgens artikel 2.26 Wabo, alsook de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden: Waterschap Roer en Overmaas.

Naar aanleiding hiervan hebben wij geen 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:

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning, algemeen deel en activiteit bouwen;
- Aanvraagformulier, activiteit kappen;
- Aanvraagformulier, activiteit het maken of veranderen van een uitweg;
- Ruimtelijke onderbouwing, van LBP Sight;
- Tekening BA-501, doorsnede A-A en B-B; met datum 24-10-2012;
- Tekening BA-502, doorsnede C-C en D-D; met wijzigingsdatum 24-10-2012;
- Tekening BA-099, kelder; met wijzigingsdatum 24-10-2012;
- Tekening BA-100, begane grond; met wijzigingsdatum 24-10-2012;

- Tekening BA-101, eerste verdieping; met wijzigingsdatum 24-10-2012;
- Tekening BA-102, tweede verdieping; met wijzigingsdatum 24-10-2012;
- Tekening BA-103, derde verdieping; met wijzigingsdatum 24-10-2012;
- Tekening BA-104, dak; met wijzigingsdatum 24-10-2012;
- Tekening BA-106, kelder parkeerdek; met wijzigingsdatum 27-08-2012;
- Tekening BA-107, begane grond parkeerdek; met wijzigingsdatum 27-08-2012;
- Tekening BA-401, gevelaanzicht noord en oost; met wijzigingsdatum 27-08-2012;
- Tekening BA-402, gevelaanzicht zuid en west; met wijzigingsdatum 27-08-2012;
- Tekening BA-405, gevelaanzichten parkeerdek, met datum 27-08-2012;
- Tekening BA-540, trap merk p; met datum 27-08-2012;
- Tekening BA-541, hellingbaan 1; met datum 27-08-2012;
- Tekening BA-543, hellingbaan 2; met datum 27-08-2012;
- Tekening BA-901, terrein; met wijzigingsdatum 27-08-2012;
- Tekening BA-902, situatie; met datum 13-07-2012;
- A3-boekje, BA-600, principedetails; met datum 13-07-2012;
- A3-boekje, aanvulling BA-600, principedetails detail 022 t/m 025; met datum 27-08-2012;
- A3-boekje S42-099 tot en met S42-103, wandafwerking; met datum 24-10-2012;
- A3-boekje S43-099 tot en met S42-103, vloerafwerking; met datum 24-10-2012;
- Boekje BA-710 bijlage bouwaanvraag; met datum 13-07-2012;
- Brandtechnische rapportage, van Nelissen ingenieursbureau, met datum 13-07-2012;
- Bouwfysische en akoestische rapportage, van Nelissen; met datum 13-07-2012;
- Ontwerpnote infiltratie; met datum 13-07-2012;
- Berekening infiltratiekrachten; zonder datum;
- A3-boekje, tekeningen BA-520 tot en met BA-529, trap merk a tot en met j; met datum 13-07-2012;
- Energieprestatieberekening met NVN7125, Enorm, met datum 24-08-2012;
- Energieprestatieberekening zonder NVN7125, Enorm, met datum 24-08-2012;
- Oppervlakten ramen ten behoeve van energieprestatieberekening met datum 24-08-2012;
- Checklist veilig onderhoud, zonder datum;
- Tekening S-10 glasbewassing en onderhoud; met datum 27-08-2012;
- Tekening situatie beplanting, blad B05; met datum 19-10-2012;
- Tekening kapvergunning, blad B.01-A; met datum 24-08-2012;
- Tekening situatie riolering, blad B02; met datum 24-08-2012;
- Foto's van toe te passen bakstenen, en proefmuur; zonder datum.

Leges

De legeskosten voor het behandelen van deze aanvraag om een omgevingsvergunning bedragen € 308.826,40.

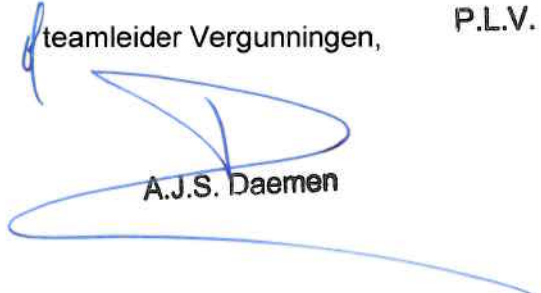
Wabo legesberekening 2012

ambtelijk vastgestelde bouwkosten	€	13.470.000,00	excl. BTW	
leges bouwen	€		306.849,70	
beoordeling bodemonderzoek	€		153,00	
leges buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan	€		1.659,00	
publicatie	€		82,35	
leges aanleggen 1 uitweg	€		82,35	+
totaal leges wabo vergunning	€		308.826,40	

Sittard – Geleen, 14 januari 2013

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen
namens dezen,

teamleider Vergunningen, P.L.V.



A.J.S. Daemen

ACTIVITEITENLIJST

De volgende activiteiten horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 14 januari 2013 aan Cooperatieve Rabobank Westelijke Mijnstreek U.A., de heer G.J.A.M. Kerckhoffs, Markt 5, 6161GE Geleen, voor het project 'oprichten Adviescentrum Rabobank Sittard' op de locatie Bergerweg 49 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 (doen) vellen van een houtopstand

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 'Station Bergerweg 1988'.

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 'Station Bergerweg 1988'.

Ons college maakt, op grond van artikel 2.12 van de Wabo, van de mogelijkheid gebruik voor deze activiteit niettemin vergunning te verlenen.

Conclusie

De Bouwverordening 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 bouwwerk aan redelijke eisen van welstand. Wij baseren ons op het positieve advies van de welstandscommissie van 30 oktober 2012.

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

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

Voorwaarden

Wij verlenen de vergunning onder de volgende voorwaarde(n):

- Aantonen dat de veiligheid met betrekking tot het voorkomen van doorvallen wordt bereikt zoals gesteld in artikel 2.18 lid 3 van het Bouwbesluit.
Dit ter plaatse van ramen waarbij de bovenzijde van de onderregel van het kozijn minder dan 0,85 cm is gelegen boven de afgewerkte vloer; aantonen dat het kozijn inclusief glas een gelijkwaardige veiligheid waarborgt als een afscheiding zoals in genoemd artikel.
- Nog een kwaliteitsverklaring overleggen van de installatie voor ventilatie, zoals gesteld in de energieprestatieberekening(en).
- Voor de aan te brengen brandveiligheidsinstallatie met een programma van eisen (PvE) aantonen dat deze voldoet.
- Dit PvE ter goedkeuring overleggen aan het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente.
- De exacte peilhoogte ten opzichte van de weg laten goedkeuren door het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente.
- Het inrichten van de bouwplaats ter goedkeuring voorleggen aan het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente.
- Met het vervaardigen van de beton-, staal-, hout- en/of metselwerkconstructies mag niet worden begonnen voordat de bijbehorende statische berekeningen en tekeningen inclusief het geotechnisch grondonderzoek met funderingsadvies door het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente zijn goedgekeurd.
- Voor aanvang van grondwerkzaamheden moet een plan van aanpak worden voorgelegd ter goedkeuring van de gemeente Sittard-Geleen.
- De ernstig verontreinigde grond moet worden afgegraven en afgevoerd naar een erkend verwerker.
- Aantonen door middel van analyses dat er geen ernstige verontreinigingen meer aanwezig zijn.
- Eventueel verder 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 lid 1.a.3° van de 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

De percelen waarop de ontwikkeling betrekking heeft, hebben volgens bestemmingsplan 'Station Bergerweg 1989' de bestemming 'Gemengde bestemming 2' en 'Bedrijfsdoeleinden 1'.

- Gemengde bestemming 2 (artikel 4 van de planvoorschriften)

Gronden met de bestemming 'Gemengde bestemming 2' zijn bestemd voor kantoren, bedrijfsuitoefening in hoogwaardige technologie en de dienstverlenende sector, bijzondere doeleinden, openbaar groen en leidingstroken met de daarbij behorende voorzieningen.

In artikel 4 worden een aantal ruimtelijke en functionele eisen beschreven waaraan de gebouwen dienen te voldoen:

1. ruimtelijk en functioneel moet het gebied worden afgestemd op de aanwezige infrastructuurle voorzieningen;
2. in verband met de nabijheid van de binnenstad moeten de functies baat hebben bij de representativiteit van de binnenstad en anderzijds draagvlak versterkend werken voor het voorzieningenniveau van de binnenstad;
3. het gebied dient een stedelijk karakter te krijgen, dat wil zeggen een stedelijk bouwvolume waarbij het bruto vloeroppervlak van het gebouw minimaal 60% van het grondoppervlak van het geheel dient te bedragen;
4. in de te veroorzaken parkeerbehoefte dient zoveel als mogelijk op eigen terrein te worden voorzien;
5. de groenstructuur dient zodanig van opzet te zijn dat deze enerzijds bijdraagt aan de representativiteit van het gebied en anderzijds zorgt voor de ruimtelijke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het plan. Met het oog op de representativiteit van het gebied moeten de kantoor- en bedrijfsterreinen zodanig ingericht worden dat zij mede het beeld bepalen en daardoor onderdeel uitmaken van de totale groenstructuur. Als zodanig dienen de terreinen langs de wegzijde tot een diepte van minimaal 15 meter onbebouwd te blijven. Deze terreingedeelten dienen in hoofdzaak met groenvoorzieningen ingericht te worden;
6. er geldt een maximale bouwhoogte van 28 meter. Voor maximaal 20% van de gronden is een maximale bouwhoogte van 35 meter mogelijk.

Een deel van de nieuw te realiseren bebouwing is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Gemengde bestemming 2' voor zover het de toekomstige functie (kantoor) en de maatvoering betreft past het nieuwe gebouw en de te realiseren ontsluiting binnen

de bestemming 'Gemengde bestemming 2'. Ook voldoet het plan in hoofdzaak aan de beschreven ruimtelijke en functionele eisen. Zo worden er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, is de bebouwing op voldoende afstand van de wegzijde gesitueerd en wordt het niet te bebouwen deel van het perceel met groenvoorzieningen ingericht. Enkel aan de eis dat het bruto vloeroppervlak van het nieuwe gebouw minimaal 60% van het perceeloppervlak dient te beslaan, kan niet worden voldaan.

- 'Bedrijfsdoeleinden 1'

Het deel van de nieuw te realiseren bebouwing dat niet gesitueerd is op gronden met de bestemming 'Gemengde bestemming 2' en de parkeervoorziening zullen gesitueerd zijn op gronden met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden 1'.

De gronden met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden 1' zijn bestemd voor de uitoefening van bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3. In de bouwvoorschriften geldend voor gronden met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden 1' is bepaald dat:

1. gebouwen enkel binnen het bebouwingsoppervlak opgericht mogen worden;
2. maximaal 70% van het bebouwingsoppervlak per bouwperceel mag worden bebouwd;
3. de bouwhoogte van de gebouwen niet meer dan 10 meter mag bedragen;
4. de afstand van de gebouwen tot de erfscheiding ten minste 3 meter dient te bedragen.

Het beoogde gebruik, te weten de kantoorfunctie, is in strijd met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden 1' ook voldoet het plan niet aan de maximale bouwhoogte van 10 meter. Wel wordt de bebouwing binnen het bouwvlak gerealiseerd en wordt het maximale bebouwingspercentage niet overschreden.

Medewerking

In het bestemmingsplan 'Station Bergerweg 1989' zijn geen wijzigings- of afwijkingsmogelijkheden opgenomen met gebruikmaking waarvan de gewenste ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Voor de realisatie van het plan dient derhalve een projectafwijkingbesluit genomen te worden.

Aan een dergelijk besluit wordt als voorwaarde gesteld dat het plan niet in strijd mag zijn met een goede ruimtelijke ordening. Om aan te tonen dat het plan niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening is, is ten behoeve van het plan een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen belemmeringen zijn om medewerking aan het plan te verlenen.

Conclusie

Wij vinden het ingediende plan niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Zodoende bestaat er geen reden om de gevraagde vergunning voor de activiteit 'gebruiken 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 2:12 lid 2 van de Algemene plaatselijke verordening Sittard-Geleen (Apv).

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.

Conclusie

De aanvraag is beoordeeld aan artikel 2:12 lid 2 van de Apv. De Apv staat het verlenen van de vergunning niet in de weg.

Zodoende bestaat er geen reden om de gevraagde vergunning voor de activiteit 'het maken of veranderen van een uitweg' niet te verlenen.

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

Voorschriften

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 2:12 lid 5 van de Apv.

4. HET (DOEN) VELLEN VAN EEN HOUTOPSTAND

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 4:12 b van de Algemene Plaatselijke Verordening Sittard-Geleen (APV).

Reden

De reden voor het vellen van de houtopstand is dat er op de locatie nieuwbouw/verbouw gaat plaatsvinden.

Geen herplantplicht

Op de locatie van de te vellen houtopstand wordt geen herplantplicht opgelegd.

Conclusie

De aanvraag is beoordeeld aan artikel 4:12 b van de APV. De APV staat het verlenen van de vergunning niet in de weg.

Zodoende bestaat er geen reden om de gevraagde vergunning voor de activiteit "het (doen) vellen van een houtopstand" niet te verlenen.