



Ontwikkelingsmaatschappij KIBO B.V.
Postbus 509
6190 BA BEEK LB

Stadhouderslaan 200
Postbus 15
6170 AA Stein
T 046-4359393
info@gemeentestein.nl
www.gemeentestein.nl

Verzenddatum: 31 oktober 2014
Uw kenmerk: 52986314
Ons Kenmerk: O2014-077\omgevingsvergunning\14UIT07838
Bijlagen:
Behandeld door: Drs. L.J.J. Pompl\Afdeling Publiekszaken\Tel: 046-4359350
Betreft: Verzendsbrief besluit omgevingsvergunning

Geachte heer Gordebeke,

Op 2 juli 2014 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een winkelcentrum met bovengelegen woningen gelegen aan de Heerstraat Centrum 18 t/m 18d, 20 t/m 20d, Haalbrugskensweg 5 t/m 5d, 7 t/m 7c, 9 t/m 9d, 11 t/m 11c, Stadhouderslaan 12 t/m 12f, 14 t/m 14f, 16 t/m 16c en Raadhuisplein 1, 2, 7, 8, 9, 11, 13, 15, 16, 19, 20, 21, 23, 25, 27, 29, 30, 31, 32, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 48, 49, 50, 52 t/m 57, 60, 61, 63, 64, 67, 68, 70, 71 en 73 te Stein.

De onderhavige percelen zijn kadastraal gelegen in de gemeente Stein, sectie G, kadastrale nummers 1368, 1577, 1604, 1821, 1829, 1980, 1982, 1984, 1989, 1991 en 1996.

De aanvraag voor een omgevingsvergunning is geregistreerd onder zaaknummer O2014-077.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- bouwen;
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

In deze brief informeren wij u over welke beslissing op de aanvraag is genomen.

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Het besluit d.d. 31 oktober 2014 en bijbehorende bescheiden hebben wij als bijlagen toegevoegd aan dit schrijven.

Aan de omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om het besluit van de omgevingsvergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven. Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de vergunning voordat deze onherroepelijk is.

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.





Voorts willen wij u er op wijzen dat u verplicht bent om de aanvang en het gereedkomen van de bouwwerkzaamheden te melden aan de gemeente aan de hand van de bij het besluit toegevoegde formulieren.

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in de Staatscourant en weekblad editie "De Trompetter / De Schakel".

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd tot een bedrag van € 578.672,40. Voor betaling van dit bedrag is een gespecificeerde factuur toegevoegd.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Publiekszaken onder bovenstaand telefoonnummer.

Vertrouwende er op u hiermee in voldoende mate te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en Wethouders van Stein,
namens dezen,
Medewerker afdeling Publiekszaken,

M. Schouten

Mevr. M. Schouten



Besluitdatum: Stein, 31 oktober 2014
Afdeling: Publiekszaken
Betreft: omgevingsvergunning
Kenmerk: O2014-077\14UIT07837

Omgevingsvergunning oprichten winkelcentrum met bovengelegen woningen

Op 2 juli 2014 hebben wij een verzoek ontvangen van Ontwikkelingsmaatschappij KIBO B.V., postbus 509, 6190 BA Beek om een omgevingsvergunning voor het oprichten van een winkelcentrum met bovengelegen woningen op de percelen gelegen aan de Heerstraat Centrum 18 t/m 18d, 20 t/m 20d, Haalbrugskensweg 5 t/m 5d, 7 t/m 7c, 9 t/m 9d, 11 t/m 11c, Stadhouderslaan 12 t/m 12f, 14 t/m 14f, 16 t/m 16c en Raadhuisplein 1, 2, 7, 8, 9, 11, 13, 15, 16, 19, 20, 21, 23, 25, 27, 29, 30, 31, 32, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 48, 49, 50, 52 t/m 57, 60, 61, 63, 64, 67, 68, 70, 71 en 73 te Stein.

De onderhavige percelen zijn kadastraal gelegen in de gemeente Stein, sectie G, kadastrale nummers 1368, 1577, 1604, 1821, 1829, 1980, 1982, 1984, 1989, 1991 en 1996.

De aanvraag voorziet in het bouwen van een winkelcentrum met 46 bovengelegen appartementen en het afwijken van het bestemmingsplan. De aanvraag heeft dan ook betrekking op de volgende activiteiten:

1. Bouwen
2. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Op basis van de bij de aanvraag om omgevingsvergunning ingediende bescheiden is er sprake van aanhaken van de volgende meldingen en/of vergunningen:

- Melding ingevolge Activiteiten milieubeheer, ingekomen d.d. 7 juli 2014
- Hogere grenswaardeprocedure, besluit d.d. 30 juni 2014

Gebruiksmeldingen dienen uiterlijk 6 weken voor in gebruik name van het winkelcentrum worden ingediend.

Daarnaast dienen in het kader van de Wet Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) nummeraanduidingen toegekend te worden, hetgeen in onderhavig besluit is meegenomen.

Aanleiding

In oktober 2009 is het winkelcentrum van Stein afgebrand. Ten behoeve van de herontwikkeling van het centrum van Stein is door de raad op 7 juli 2011 het bestemmingsplan "Centrum Stein" vastgesteld. In dit bestemmingsplan wordt voorzien in het realiseren van een nieuw winkelcentrum, een multifunctioneel centrum en de bouw van appartementen en zorgappartementen. Op 11 september 2013 heeft de raad het bestemmingsplan kern Stein vastgesteld waarin de bouw van een nieuw winkelcentrum is meegenomen.

Het centrum zal in fasen worden ontwikkeld:

- Inmiddels wordt een multifunctioneel centrum en 44 huurappartementen in het westelijke gedeelte (Heerstraat centrum zijde) van het nieuwe winkelcentrum van Stein gebouwd.
- Onderhavige aanvraag heeft betrekking op de bouw van het winkelcentrum (fase 1) met 46 appartementen;
- Een uitbreiding van het winkelcentrum (fase 2) inclusief de bouw van appartementen is voorzien, maar vooralsnog niet uitgewerkt.



Aangezien het winkelcentrum in het bestemmingsplan "Kern Stein" is voorzien vormt dit plan in hoofdzaak de basis voor de ruimtelijke onderbouwing. De afwijkingen van het bestemmingsplan worden middels een bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing onderbouwd. Ook maakt een globaal inrichtingsplan van de openbare ruimte onderdeel uit van deze aanvraag.

De aan te leggen infiltratievoorzieningen in het openbare gebied, ten behoeve van de infiltratie van schoon hemelwater overeenkomstig de uitgangspunten van het bestemmingsplan en het gemeentelijk rioleringsplan, worden in een afzonderlijke deelvergunning aangevraagd.

Ook voor de verdere inrichting van het openbare gebied rondom het winkelcentrum (straatmeubilair, containers, groenaanplant, reclamezuilen etc.) zal een afzonderlijk plan uitgewerkt worden dat geen onderdeel uitmaakt van onderhavige procedure.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en bijlage I van het Bor is de gemeente in dit geval bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen.

Ontvankelijkheid

Op grond van artikel 2.8 van de Wabo zijn in paragraaf 4.2 van het Bor en in de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor) regels gesteld over de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten worden ingediend. Wij hebben de aanvraag aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. De aanvraag bevat voldoende informatie om de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving goed te kunnen beoordelen. De aanvraag is daarom ontvankelijk en wij hebben deze in behandeling genomen.

Procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de uitgebreide procedure van paragraaf 3.3 Wabo.

Omdat het plan ondermeer voorziet in de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied, behoort de aanvraag tot een geval zoals genoemd in bijlage I, lid 3, sub 3.1 van de Crisis- en herstelwet. De gevolgen hiervan zijn conform artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet in de rechtsmiddelenclausule van onderhavig besluit en in de kennisgeving/mededeling van het besluit omschreven.

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) dient bij het planologisch mogelijk maken van een bouwplan, tevens een exploitatieplan te worden opgesteld. Dit exploitatieplan regelt onder meer het kostenverhaal. Een exploitatieplan hoeft, conform 6.12 lid 2 Wro, niet te worden opgesteld indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld door middel van een gesloten overeenkomst.

Op 3 april 2009 is door de betrokken partijen een realisatieovereenkomst (hierbij o.a. inbegrepen een planschadeverhaalovereenkomst) afgesloten die op 16 juni 2011 is aangevuld. Hierdoor hoeft er aldus geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Hierbij merken wij nog op dat aanvrager Kibo, anno 2014, alle contractuele bepalingen integraal van de rechtsvoorgangers heeft overgenomen.

Beoordeling van de activiteiten

Ad 1. Bouwen

Ten aanzien van de activiteit bouwen hebben wij het volgende overwogen:



- De welstandscommissie heeft in haar vergaderingen van 9 juli én 29 oktober 2014 geoordeeld dat het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de verwachten ontwikkeling daarvan, voldoet aan redelijke eisen van welstand. Ons college is niet gebleken van redenen welke een afwijking van het advies van de welstandscommissie rechtvaardigen, dan wel noodzakelijk maken.
- De aanvraag en de daarbij overlegde gegevens maken naar ons oordeel aannemelijk dat het bouwen voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012.
- Ten behoeve van het onderhavig plan is door Geonius Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek (rapportnummer MA-130159.R01, versie V1.0, d.d. 17 mei 2013) en een (additioneel) verkennend bodemonderzoek locatie C, D en E (rapportnr MB-130159.Ro1, versie V3.0, d.d. 15 okt. 2014) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de bodem ter plaatse van onderhavig bouwplan geschikt is voor het beoogde gebruik.
- De aanvraag en de daarbij overlegde gegevens zijn getoetst aan de Bouwverordening van de gemeente Stein en voldoen hieraan.

Ad 2. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- a. De gronden waarop de activiteit is voorzien hebben ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kern Stein" de bestemming "Waarde - Archeologie". Ingevolge artikel 21, lid 21.2.1 dient bij een aanvraag om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op het bouwen van een gebouw een archeologisch rapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de archeologische waarden niet worden geschaad dan wel niet (meer) aanwezig zijn.

Ten behoeve van de planontwikkeling is een archeologisch vooronderzoek en een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat geen behoudenswaardige vindplaats is aangetroffen.

Gezien voorgaande is op 29 januari 2013 een selectiebesluit door het college van burgemeester en wethouders van Stein genomen. Het plangebied van het toekomstige winkelcentrum is archeologisch vrijgegeven.

- b. De gronden waarop de activiteit is voorzien hebben ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kern Stein" de bestemming "Centrum 1". Ingevolge artikel 7, lid 7.2.1 mag ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven bouwhoogte terwijl ter plaatse van enkele appartementen deze bouwhoogte met maximaal 2,2 meter wordt overschreden.
- c. Ingevolge artikel 7, lid 7.1.1, sub 8 van de bestemming "Centrum 1" zijn verkeersontsluitingen slechts toelaatbaar ter plaatse van de aanduiding op de plankaart "specifieke vorm van verkeer - indicatieve ontsluit" of binnen een afstand van 25 meter van deze aanduiding. Het plan voorziet in een ingang die meer dan 25 meter van voornoemde aanduiding is gelegen.

Ten aanzien van de punten b en c is het plan aldus in strijd met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders zijn ingevolge artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht echter bevoegd om op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing af te wijken van het bestemmingsplan.

Bij de aanvraag is een in opdracht van Ontwikkelingsmaatschappij KIBO B.V. door Tonnaer (Adviseurs in omgevingsrecht) opgestelde ruimtelijke onderbouwing (projectnummer 101580R.2017, d.d. 9 juli 2014) ingediend. Dit document vormt de basis voor de ruimtelijke



onderbouwning ten aanzien van de afwijkingen op het bestemmingsplan en maakt integraal deel uit van onderhavig besluit.

In het bestemmingsplan "Kern Stein" heeft een integrale afweging van alle belangen plaatsgevonden. Onderhavig plan wijkt maar marginaal af van het bestemmingsplan. In de onderbouwning is dan ook uitsluitend ingegaan op de wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan kern Stein.

In deze ruimtelijke onderbouwning wordt ondermeer ingegaan op de volgende aspecten:

- Bouwhoogte: de overschrijdingen zijn marginaal en zijn noodzakelijk voor een betere stedenbouwkundige inpassing van het plan in de omgeving.
- Verkeersontsluiting: de afwijking is ondergeschikt en noodzakelijk om te komen tot een efficiënte circulatie en inrichting van het winkelcentrum.
- Archeologie: het gehele ontwikkelingsgebied is archeologisch onderzocht en middels een selectiebesluit vrijgegeven.
- Milieueffecten: de milieueffecten worden niet gewijzigd met uitzondering van een zeer beperkte toename van de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de gevels van de nieuw te realiseren woningen aan de Stadhouderslaan. In dat kader is opnieuw een hogere grenswaardenprocedure doorlopen.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat er geen ruimtelijke of stedenbouwkundige onoverkomelijke redenen zijn om medewerking aan voorliggend plan te ontfeggen.

Nummeraanduiding toekenning

Ingevolge artikel 6 van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen worden gemeenten opgedragen nummeraanduidingen toe te kennen aan de op het grondgebied van de gemeente gelegen verblijfsobjecten, standplaatsen en ligplaatsen. De nummeraanduiding dient te voldoen aan het bepaalde in artikel 108 van de Gemeentewet en artikel 3 van de Verordening naamgeving en nummering (adressen) gemeente Stein 2010.

Na toetsing in het kader van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen (BAG) is gebleken dat er nieuwe verblijfsobjecten ontstaan, waaraan afzonderlijke nummeraanduidingen dienen te worden toegekend. Bij de toekenning van huisnummers is rekening gehouden de mogelijkheid om de ruimten vrij te verkavelen.

Gezien voorgaande wordt overgegaan tot vaststelling van de volgende nummeraanduidingen in het kader van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen (BAG), overeenkomstig de bij de dit besluit behorende situatietekening.

A) Winkelcentrum Stein:

- Raadhuisplein 1, 2, 7, 8, 9, 11, 13, 15, 16, 19, 20, 21, 23, 25, 27, 29, 30, 31, 32, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 48, 49, 50, 52 t/m 57, 60, 61, 63, 64, 67, 68, 70, 71 en 73 te Stein. Raadhuisplein 1 t/m 75 Stein.

B) Appartementen:

- Heerstraat Centrum 18 t/m 18d, 20 t/m 20d,
- Haalbrugskensweg 5 t/m 5d, 7 t/m 7c, 9 t/m 9d, 11 t/m 11c,
- Stadhouderslaan 12 t/m 12f, 14 t/m 14f, 16 t/m 16c.

**Ingekomen zienswijzen**

Voor een zorgvuldige afweging van belangen voor bovengenoemde aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft het ontwerpbesluit en de aanvraag met bijbehorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht, gedurende 6 weken met ingang van 17 juli 2014 tot en met 27 augustus 2014 in het gemeentehuis, Stadhouderslaan 200 te Stein ter inzage gelegen. Tevens was het ontwerpbesluit digitaal te raadplegen via www.gemeentestein.nl (actueel → bekendmakingen → omgevingsvergunning) en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens deze periode van ter inzage legging is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen ten aanzien van het ontwerpbesluit. Gedurende deze periode zijn 9 zienswijzen ingediend. Een overzicht van de ingediende zienswijzen en de weerlegging van de zienswijzen is terug te vinden in de nota van zienswijzen van d.d. 15 oktober 2014. De nota van zienswijze is bij besluit d.d. 28 oktober 2014 door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. De nota van zienswijzen maakt integraal onderdeel uit van dit besluit.

De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het plan, noch zijn wij van mening dat op basis van de ingebrachte zienswijzen de procedure niet voortgezet kan worden.

Conclusie

Gezien het voorgaande is naar het oordeel van Burgemeester en wethouders niet gebleken van omstandigheden welke zich verzetten tegen het verlenen van de omgevingsvergunning en zijn er geen weigeringsgronden aanwezig.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders van Stein besluiten, gelet op de artikelen 2.1, 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet Basisregistraties Adressen en Gebouwen:

- A) nummeraanduiding
over te gaan tot vaststelling van de volgende nummeraanduidingen in het kader van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen (BAG), overeenkomstig de bij dit besluit behorende situatietekening.

Winkelcentrum: Raadhuisplein 1, 2, 7, 8, 9, 11, 13, 15, 16, 19, 20, 21, 23, 25, 27, 29, 30, 31, 32, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 48, 49, 50, 52 t/m 57, 60, 61, 63, 64, 67, 68, 70, 71 en 73 te Stein.

Appartementen:

- Heerstraat Centrum 18 t/m 18d, 20 t/m 20d te Stein;
- Haalbrugskensweg 5 t/m 5d, 7 t/m 7c, 9 t/m 9d, 11 t/m 11c te Stein;
- Stadhouderslaan 12 t/m 12f, 14 t/m 14f, 16 t/m 16c te Stein;

De nummeraanduiding dient voor ingebruikname van de verblijfsobjecten te worden aangebracht.

- B) omgevingsvergunning
aan Ontwikkelingsmaatschappij KIBO B.V., Postbus 509, 6190 BA BEEK de omgevingsvergunning voor de activiteiten "bouwen" en "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" te verlenen voor het oprichten van een winkelcentrum met bovengelegen woningen op de percelen gelegen aan de Heerstraat Centrum 18 t/m 18d, 20 t/m 20d, Haalbrugskensweg 5 t/m 5d, 7 t/m 7c, 9 t/m 9d, 11 t/m 11c, Stadhouderslaan



12 t/m 12f, 14 t/m 14f, 16 t/m 16c en Raadhuisplein 1, 2, 7, 8, 9, 11, 13, 15, 16, 19, 20, 21, 23, 25, 27, 29, 30, 31, 32, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 48, 49, 50, 52 t/m 57, 60, 61, 63, 64, 67, 68, 70, 71 en 73 te Stein; kadastraal bekend gemeente Stein, sectie G, kadastrale nummers 1368, 1577, 1604, 1821, 1829, 1980, 1982, 1984, 1989 en 1991 en 1996.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de aanvraag, de ruimtelijke onderbouwing en de overige bij het besluit gevoegde gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning en onder de aanvullende voorwaarden zoals genoemd in bijlage I: aanvullende voorwaarden.

- C) exploitatieplan
geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is (e.e.a. conform artikel 6.12 lid 2 Wro).

Inwerkingtreding

Het besluit treedt in werking zes weken na de dag van de ter inzage legging.

Wij wijzen er met nadruk op dat vergunninghoud(st)er op eigen risico handelt, indien met de vergunde activiteiten wordt gestart, voordat definitief is komen vast te staan, dat het besluit niet meer kan worden vernietigd.

Rechtsbescherming

Beroep

Tegen de beschikking kan binnen zes weken na de datum waarop de vergunning aan de aanvrager bekend is gemaakt beroep worden ingesteld bij de Rechtbank Limburg, sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond, door:

- belanghebbenden die zienswijzen hebben ingebracht tegen de ontwerpbeschikking.
- degenen die een zienswijze willen inbrengen tegen de wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerp zijn aangebracht.
- belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen de ontwerpbeschikking.
- de adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over de ontwerpbeschikking.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en dient ten minste te bevatten:

- naam en adres van de indiener;
- dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht (kopie van het besluit meesturen);
- de gronden van het beroep.

Dit beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

Voorlopige voorziening

Tegelijk met het indienen van het beroepschrift, zoals hierboven vermeld, kunt u een voorlopige voorziening vragen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, sector Bestuursrecht,



Postbus 950, 6040 AZ Roermond, indien onverwijld spoed, gelet op de belangen, dat vereist. Een voorlopige voorziening bij de rechtbank kan ook digitaal worden ingesteld via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Leges

Ingevolge de vastgestelde legesverordening van de gemeente Stein gelden in het algemeen vaste leges bedragen.

Een uitzondering op het voorgenoemde is de activiteit bouwen. Op grond van de legesverordening dienen de leges te worden bepaald aan de hand van de bouwkosten, volgens de berekeningsmethodiek zoals vastgesteld in de legesverordening:

Grondslag vastgestelde bouwkosten:	€ 20.713.000,00
Totaal leges:	€ 570.672,40

Burgemeester en wethouders van Stein,
Namens deze,

Mevr. N.S.A. Daniels
Senior medewerker Vergunningen & Handhaving



Bijlage I: Aanvullende voorwaarden omgevingsvergunning behorend bij zaaknummer O2014-077, besluit d.d. 31 oktober 2014.

- A) De brandveiligheid dient te voldoen aan de aanvullende voorwaarden zoals deze benoemd worden in de bij dit besluit behorende adviezen van de Brandweer Veiligheidsregio Zuid-Limburg met kenmerk 2014.2000.0603, d.d.29-10-2014 en 2014.2002.0311, d.d. 30-10-2014;
- B) Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen de volgende gegevens ter goedkeuring aan de afdeling VH&H te worden overgelegd:
- De aanvullende constructieve gegevens welke benoemd worden in het, bij dit besluit horende, rapport van Ingenieursbureau van der Werf & Nass b.v. met werknummer 3695DL, d.d.27-10-2014 (afdeling 2.1 Bouwbesluit);
 - Een bouwkundig detail van de afscheiding langs de stalen trappen op basis waarvan beoordeeld kan worden of deze voldoet aan de artikelen 2.24, 2.25 en 2.35 (afdeling 2.3 en 2.5 Bouwbesluit 2012);
 - Technische gegevens van de liftinstallaties welke worden toegepast in de woongebouwen (afdeling 3.1 Bouwbesluit 2012);
 - De definitieve en uitgewerkte installatietechnische gegevens van de afzonderlijke units in de winkel-, bijeenkomst- en overige gebruiksfuncties. Voordat er door de huurders wordt gestart met de inrichting van de units dienen deze installatietechnische gegevens ter goedkeuring worden overgelegd aan de afdeling VH&H. Dit betreft de ventilatievoorzieningen, toevoervoorzieningen verbrandingslucht, afvoervoorzieningen rookgassen, verwarmingsstelsel, warmtapwatersysteem, ruimtekoeling, elektra, watervoorzieningen, gasvoorzieningen en verlichting (afdelingen 3.6, 3.7, 5.1, 6.1, 6.2, 6.3 en 6.4 Bouwbesluit 2012);
 - Een actueel en uitgewerkt bouwveiligheidsplan (Regeling omgevingsrecht);
 - Installatietekening met daarop het verloop van het Pluvia hemelwaterafvoersysteem op de begane grond (afdeling 6.4 Bouwbesluit 2012).
- C) Voor ingebruikname van het winkelcentrum en van de woningen dient de hemelwaterafvoer van het winkelcentrum en de woningen aangesloten te zijn op een infiltratievoorziening met een buffervermogen van minimaal 407 m³ overeenkomstig het gestelde in het wateradvies (memo d.d. 17 oktober 2014, Doc. Id.14INT01430). Uiterlijk 6 weken voor ingebruikname van het winkelcentrum en de woningen het ontwerp van de infiltratievoorziening met bijbehorende specificaties ter beoordeling aan de gemeente Stein, afdeling VH&H overgelegd te worden.
- D) In verband met de aangetroffen verhoogde gehalten en de bijmengingen in de grond ter plaatse van het bouwplan dient overeenkomstig het gestelde in het advies van de RUD d.d. 29 oktober 2014 het bouwblok een aaneengesloten verharding (zoals een betonvloer) te vormen, waardoor er geen sprake zal zijn van eventuele contactrisico's. Deze aaneengesloten verharding dient ook na de bouw in stand gehouden te worden. Uiterlijk 2 weken voor aanvang van de betreffende grondwerkzaamheden dient overeenkomstig het advies van de RUD d.d. 29 oktober 2014 een ontgravingsplan aan de afdeling VH&H ter goedkeuring overgelegd te worden.



Bijlage 2: Overzichtlijst van bij besluit horende adviezen, tekeningen, berekeningen en overige bescheiden

Nr	Afkomstig van:	Betreft
1.	Tonnaer adviseurs in omgevingsrecht	Ruimtelijke onderbouwing, proj.nr. 101580R.2017, d.d. 9 juli 2014
2.	Ontwikkelingsmaatschappij Kibo B.V.	Overzichtslijst ingediende documenten (bijlage 3) met bijbehorende bijlagen
3.	Geonius Milieu b.v.	Verkennd bodemonderzoek; rapportnr MA-130159.R01, versie V1.0, d.d. 17 mei 2013.
4	Geonius Milieu B.V.	Aanvullend verkennd bodemonderzoek locatie C, D en E; rapportnr MB-130159.Ro1, versie V3.0, d.d. 15 okt. 2014
5.	Gemeente Stein, afdeling Bora	Wateradvies nieuwbouw Winkelcentrum Hart van Stein, doc. Id 14INT01430
6.	Gemeente Stein, afdeling VH&H	Weerlegging zienswijze , memo doc.Id 14INT01314, d.d. 15 okt. 2014;
7.	Regionale uitvoeringsdienst (RUD) Zuid-Limburg	Geschiktheidsverklaring /Milieu advies d.d. 29 oktober 2014
8.	Brandweer Veiligheidsregio Zuid-Limburg	Advies brandveiligheid kenmerk 2014.2000.0603, d.d. 29-10-2014;
9.	Brandweer Veiligheidsregio Zuid-Limburg	Advies programma van eisen Sprinklerinstallatie kenmerk 2014.2002.0311, d.d. 30-10-2014;
10.	Gemeente Stein	BAG formulier huisnummering
11	Van der Werf & Nass b.v.	Advies werknummer 3695DL, d.d.27-10-2014.



BEKENDMAKING BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING
O2014-077 “Winkelcentrum met bovengelegen woningen Stein”

Burgemeester en Wethouders van Stein maken bekend dat bij besluit d.d. 31 oktober 2014 aan Ontwikkelingsmaatschappij KIBO B.V., postbus 509, 6190 BA Beek een omgevingsvergunning voor de activiteiten “bouwen” en “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening” is verleend voor het oprichten van een winkelcentrum met bovengelegen woningen op de percelen gelegen aan de Heerstraat Centrum 18 t/m 18d, 20 t/m 20d, Haalbrugskensweg 5 t/m 5d, 7 t/m 7c, 9 t/m 9d, 11 t/m 11c, Stadhouderslaan 12 t/m 12f, 14 t/m 14f, 16 t/m 16c en Raadhuisplein 1, 2, 7, 8, 9, 11, 13, 15, 16, 19, 20, 21, 23, 25, 27, 29, 30, 31, 32, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 48, 49, 50, 52 t/m 57, 60, 61, 63, 64, 67, 68, 70, 71 en 73 te Stein.

De onderhavige percelen zijn kadastraal gelegen in de gemeente Stein, sectie G, kadastrale nummers 1368, 1577, 1604, 1821, 1829, 1980, 1982, 1984, 1989, 1991 en 1996.

De aanvraag behoort tot een geval zoals genoemd in bijlage I, lid 3, sub 3.1 van de Crisis- en herstelwet. Op het besluit is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de crisis- en herstelwet van toepassing.

Het besluit wordt op de gebruikelijke wijze op 5 november 2014 gepubliceerd in de Staatscourant en in De Trompetter, editie De Schakel. Het besluit ligt met ingang van 6 november 2014 tijdens openingstijden bij de afdeling Publiekszaken in het gemeentehuis van Stein ter inzage. Voor een nadere toelichting en het inzien van de bij de aanvraag en het besluit behorende bijlagen kunt u telefonisch een afspraak maken met een medewerker van de afdeling VH&H (tel. 046-4359393).

Beroep:

Tegen het besluit kan door belanghebbenden met ingang van 6 november 2014 gedurende zes weken beroep worden aangetekend.

U kunt beroep instellen bij de Sector Bestuursrecht van de Rechtbank Limburg, Postbus 950, 6040AZ Roermond.

In het beroepschrift moet u in ieder geval vermelden:

- Uw naam en adres;
- De datum waarop u het beroepschrift schrijft (dagtekening);
- De omschrijving van de beslissing waarmee u het niet eens bent. U stuurt een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht mee;
- De redenen (de gronden) waarop u beroep instelt; Alle beroepsgronden moeten binnen de beroepstermijn ingediend worden anders is het beroepschrift niet ontvankelijk;
- Uw handtekening. U moet het beroepschrift ondertekenen.

Dit beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

Voorlopige voorziening:

Tegelijk met het indienen van het beroepschrift, zoals hierboven vermeld, kunt u een voorlopige voorziening vragen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040AZ Roermond indien onverwijlde spoed, gelet op de belangen, dat vereist.

Een voorlopige voorziening bij de rechtbank kan ook digitaal worden ingesteld via

<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Stein, 31 oktober 2014

M.F.H. Leurs-Mordang, burgemeester.

J. Beverloo, secretaris.