

Besluit weigeren van de omgevingsvergunning voor het de nieuwbouw van de Aldi

Adres Dertien Aprilstraat 46 te Oosterwolde
Besluitdatum: 30 april 2020
Besluitnummer: OV-2019-9556

Aanvrager:
Aldi Drachten B.V.
Het Helmhout 1, 9206 AZ Drachten

Gemachtigde:
KPMS Bouwadvies B.V.
K R Poststraat 90 3, 8441 ER Heerenveen

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf hebben op 5 december 2019 een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor de aanleg en/of bouw op en het gebruik van de gronden binnen het perceel aan de Dertien Aprilstraat 46 in Oosterwolde voor een supermarkt. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OV-2019-9556 (OLO nummer: 4818481).

Kadastrale gegevens

De in de aanvraag bedoelde activiteit zal plaatsvinden op het perceel kadastraal bekend als gemeente Oosterwolde sectie C, nummer 3700, nummer 4048 en nummer 4049.

Besluit

Wij **weigeren** de omgevingsvergunning.

Activiteiten

De omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Reclame
- Uitrit aanleggen of veranderen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Documenten bij beschikking

De volgende documenten maken deel uit van besluit:

1. Publiceerbare aanvraag
2. 02-Plattegrond_181129
3. 03-Gevels_181126
4. Locatiestudie Situatie 180302
5. Ruimtelijke onderbouwing
6. Raadsbesluit van 29 april 2020

Omgevingsvergunning procedure

De omgevingsvergunning is met de uitgebreide procedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voorbereid.

De aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening) (artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo) is getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo (beoordelingscriteria voor het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan etc.).

De aanvraag voor het maken, hebben, veranderen of het veranderen van het gebruik van een uitweg (artikel 2.2, lid 1, onder e van de Wabo) is getoetst aan artikel 2.18 van de Wabo en artikel 2:12 van de Algemene plaatselijke verordening (APV) (beoordelingscriteria voor het maken, te hebben of te veranderen van een uitweg).

De aanvraag voor het maken of voeren van (handels)reclame (artikel 2.2, lid 1, onder h van de Wabo) is getoetst aan artikel 2.18 van de Wabo en artikel 4:16 van de Algemene plaatselijke verordening van de gemeente Ooststellingwerf (APV) (beoordelingscriteria voor een het hebben of plaatsen van reclame).

Gebleken is dat uw aanvraag niet aan bovenstaande voldoet en daarom **weigeren** wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Overwegingen

Bij het nemen van dit besluit hebben wij het volgende overwogen.

• **Het bouwen van een bouwwerk**

De aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' is getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo. Indien geen weigeringsgronden aanwezig zijn, kunnen en moeten wij de gevraagde vergunning verlenen.

d. Bestemmingsplan

Het voor de gronden binnen het perceel aan de Dertien Aprilstraat 46 geldende bestemmingsplan is het plan "Bedrijventerreinen". Dit plan is op 17 september 2013 door de raad vastgesteld. Op grond van dit plan hebben de betreffende gronden de bestemming "Bedrijventerrein".

Uw aanvraag is in strijd met het bepaalde in artikel 5 van de regels van dit bestemmingsplan waaraan getoetst is. Voor de onderbouwing hiervan verwijzen wij naar de overwegingen onder de kop 'Planologisch strijdig gebruik' hierna.

• **Planologisch strijdig gebruik** *(het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit ex artikel 2.1, lid 1 onder c, van de Wabo).*

Zoals hiervoor is opgemerkt is het voor de hier betreffende gronden geldende bestemmingsplan het plan "Bedrijventerreinen" en hebben de gronden de bestemming "Bedrijventerrein".

De aanvraag om omgevingsvergunning is in strijd met het bepaalde in artikel 5, lid 5, aanhef en onder c. van de regels van dit plan. Hierin is namelijk het volgende bepaald.

Artikel 5.5

Het gebruik van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Bedrijventerrein' is aan een aantal beperkingen gebonden.

De gronden en bouwwerken mogen niet:

[. . .]

c. worden gebruikt voor detailhandel, tenzij het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding:

1. 'specifieke vorm van detailhandel - perifere detailhandel categorie A': perifere detailhandel categorie A is toegestaan;
2. 'specifieke vorm van detailhandel - perifere detailhandel categorie B': perifere detailhandel categorie B is toegestaan;
3. 'specifieke vorm van detailhandel - rioleringsbenodigdheden': in welk geval detailhandel in rioleringsbenodigdheden is toegestaan;
4. 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg': een verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg is toegestaan.

In samenhang met artikel 5, lid 5.1, onder g. en onder h. is op grond van de regels op de gronden aangeduid als "specifieke vorm van detailhandel - perifere detailhandel categorie A" en specifieke vorm van detailhandel - perifere detailhandel categorie B" achtereenvolgens "perifere detailhandel categorie A" en "perifere detailhandel categorie B" "met daaraan ondergeschikt[e] detailhandel in aanverwante artikelen" mogelijk.

Op grond van artikel 1, lid 41 is "perifere detailhandel categorie A" "detailhandel die qua volumineuze aard van de goederen, gevaar en hinder of dagelijkse bevoorrading niet meer goed inpasbaar is in de bestaande winkelcentra [. . .]". "Perifere detailhandel categorie B" is op grond van lid 42 van artikel 1 "detailhandel die qua volumineuze aard van de goederen, gevaar en hinder of dagelijkse bevoorrading niet meer goed inpasbaar is in de bestaande winkelcentra, waaronder uitsluitend worden begrepen:

1. detailhandel in brandbare of explosiegevaarlijke stoffen;
2. detailhandel in auto's boven, caravans en tenten, keukens, badkamers, meubelen, bouwmaterialen, landbouwwerktuigen, tuincentra, plant- en dierbenodigdheden, fietsen en autoaccessoires".

De hier betreffende gronden zijn niet aangeduid met een van deze aanduidingen. Op basis van de overwegingen hiervoor zijn wij van oordeel dat de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan. Een supermarkt is daarbij naar ons oordeel detailhandel die "qua volumineuze aard van de goederen, gevaar en hinder of dagelijkse bevoorrading" wel goed past in een bestaand winkelcentrum in het algemeen en in het winkelcentrum van Oosterwolde (de Stationsstraat en directe omgeving) in het bijzonder. Ter onderbouwing voor dit oordeel verwijzen wij onder andere naar de in het winkelcentrum gevestigde supermarkten aan het Stipeplein 14 en de Trambaan 9. Een en ander blijkt ook uit de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag. Hierin is namelijk opgemerkt dat 'de bouw van een supermarkt op deze locatie [zijnde het perceel aan de Dertien Aprilstraat 46] niet past binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. De functie detailhandel (supermarkt) is niet mogelijk binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'(pagina 6).

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo, in samenhang met artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) mag een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo (waarvan hier sprake is) pas worden verleend nadat de raad heeft verklaard dat het geen bedenkingen heeft tegen het verlenen van de vergunning.

De raad heeft op 29 april 2020 besloten dat het voornemens is om het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen te **weigeren**. Op 18 december 2012 heeft de raad – artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5, lid 1 en lid 3 van het Besluit omgevingsrecht in overweging nemende – besloten categorieën van gevallen aan te wijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet nodig is en hierin het besluit aan ons college te laten. In het besluit van de raad van 18 december 2012 is als categorie van gevallen aangewezen die gevallen waarbij "geen zienswijzen tegen een ontwerp omgevingsvergunning/ontwerp verklaring van geen bedenkingen zijn ingediend". Dit betekent dat ons college, wanneer er geen zienswijzen op de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp-omgevingsvergunning zijn ontvangen de omgevingsvergunning definitief kan weigeren.

Op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c. van de Wabo in samenhang met artikel 2.12 van de Wabo kan een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan alleen worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

De hier betreffende gronden liggen buiten het “kernwinkelgebied” zoals opgenomen in het Masterplan Oosterwolde Centrum – Venekoten Noord (hierna: masterplan) en voor zover dat in de voorliggende situatie belangrijk is ook zoals opgenomen in de Structuurvisie Ooststellingwerf 2010-2020-2030 (hierna: structuurvisie). Het masterplan en de structuurvisie zijn door de raad achtereenvolgens vastgesteld op 28 januari 2014 en 15 september 2009. De gronden in het winkelcentrum van Oosterwolde zijn aangewezen als “kernwinkelgebied”. Op hoofdlijnen betreft dit de gronden in het gebied om de Stationsstraat. In de structuurvisie en het masterplan is de keuze gemaakt ‘voor één kernwinkelgebied waarin alle toekomstige detailhandelsontwikkelingen plaatsvinden’ en ‘alleen binnen dit gebied nieuwe winkelvestigingen toe te staan en daarbuiten niet’. Het project past dan ook niet binnen het masterplan en de structuurvisie.

Om het detailhandelsbeleid van onze gemeente zoals opgenomen in onder andere het masterplan en ontwikkelingen zoals het hier voorliggende project op basis van de beschikbare kennis en kunde van dit moment te kunnen beoordelen hebben wij een detailhandelsstructuuronderzoek voor supermarkten in Oosterwolde uit laten voeren. Op basis van de resultaten van dit onderzoek komt de raad tot het volgende oordeel voor wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden voor supermarkten in Oosterwolde.

1. “Een substantiële uitbreiding van het winkelaanbod van supermarkten zonder sanering elders is op kwantitatieve gronden in alle gevallen onverantwoord’. Een dergelijke uitbreiding kan ‘op termijn leiden tot sluiting van één of meer supermarkten en andere ondernemingen in de dagelijkse sector, zowel buiten als binnen het winkelcentrum’. “Het wegvallen van supermarkten uit het centrum van Oosterwolde vormt een grote bedreiging voor de positie en relevantie van het centrum als geheel”.
2. “Supermarkten [zijn] in toenemende mate structuurbepalend: het supermarktaanbod dicteert in belangrijke mate de keuze van de consument voor een bepaald winkel- of centrumgebied. Bij een goede ruimtelijke inpassing profiteren omliggende winkels bovendien direct van de trekkracht van de supermarkt. Consumenten kiezen bij voorkeur voor één winkel(gebied) met een zo compleet mogelijk aanbod; de kans is klein dat een bezoek aan een supermarkt buiten het winkelcentrum gecombineerd wordt met een bezoek aan het winkelcentrum”.

De raad leest in de resultaten van het uitgevoerde detailhandelonderzoek ook de bevestiging dat de door de raad in de Structuurvisie Ooststellingwerf 2010-2020-2030 en het Masterplan Oosterwolde Centrum – Venekoten Noord gemaakte keuze ‘voor één kernwinkelgebied waarin alle toekomstige detailhandelontwikkelingen plaatsvinden’ en ‘alleen binnen dit gebied nieuwe winkelvestigingen toe te staan en daarbuiten niet’ ook op basis van de situatie van dit moment nog altijd een redelijke keuze is om te maken. De raad ziet – ook op basis van de in de aanvraag opgenomen overwegingen – dan ook geen aanleiding om van het beleid af te wijken.

Belangenafweging

Het afwijken van de regels ruimtelijke ordening is naar het oordeel van de raad in de voorliggende situatie in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij acht de raad het belang van de aanvrager dat zij omschrijft als:

- a. de mogelijkheid om in Oosterwolde een marktpositie te verwerven, en
- b. de mogelijkheid om in Oosterwolde een supermarkt uit te baten;

ondergeschikt aan het algemeen belang dat baat heeft bij een goede ruimtelijke ordening. Onder een goede ruimtelijke ordening begrijpt de raad ook een aanvaardbaar woon- en leefmilieu alsook een aanvaardbaar ondernemersklimaat. Op basis van de hiervoor opgenomen overwegingen is de raad van oordeel dat het verlenen van de aangevraagde vergunning zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c. van de Wabo in samenhang met artikel 2.12 van de Wabo hier niet aan bijdraagt.

Alles in overweging nemende weigert de raad om een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de omgevingsvergunning. Voor een volledige onderbouwing van de weigering verwijzen wij naar het besluit van de raad van 29 april 2020.

Conclusie

Op grond van artikel 2.20a van de Wabo moet ons college de gevraagde omgevingsvergunning weigeren wanneer de raad geweigerd heeft een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de vergunning.

Zienswijze

Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van toepassing op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om omgevingsvergunning, indien de aanvraag geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo (planologisch strijdig gebruik).

De ontwerpbeschikking, waarin wij kenbaar hebben gemaakt om voornemens te zijn om de gevraagde vergunning te weigeren, is gepubliceerd in de Staatscourant, op de Gemeentepagina en op de internetpagina van de gemeente. De ontwerpbeschikking lag in de periode vanaf vrijdag 22 mei 2020 tot en met donderdag 2 juli 2020 ter inzage. In deze periode kom iedereen een zienswijze indienen.

Van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze is geen gebruik gemaakt. Wij hebben geen zienswijzen op de weigering van de ontwerp-omgevingsvergunning of de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen ontvangen. Dit betekent dat – op grond van het besluit van de raad van 18 december 2012 – een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet nodig is en de raad het besluit aan ons college laat. Op basis hiervan en de hiervoor opgenomen overwegingen weigeren wij dan ook de omgevingsvergunning.

Dit besluit is opgesteld en ondertekend met inachtneming van het Besluit mandaat OWO-VTH 2016.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf

G. Nijholt
Afdelingsmanager OWO-VTH

Rechtsmiddelen (beroep)

Op grond van artikel 8.1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kunnen belanghebbenden met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd een beroepschrift indienen bij:

Rechtbank Noord Nederland,
Afdeling bestuursrecht,
Postbus 150,
9700 AD Groningen.

In principe staat het beroep alleen open voor belanghebbenden die tijdig hun zienswijze hebben ingebracht tegen de desbetreffende ontwerp-beschikking.

Tevens kunnen belanghebbenden - voor zover zij daarbij een spoedeisend belang hebben - op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht voorlopige voorziening tot schorsing van dit besluit vragen. Dit verzoek moet ingediend worden bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen.