

Besluit

verlenen van de omgevingsvergunning voor het uitbreiden en verbouwen van de supermarkt en het bouwen van een appartement hierop

Adres: Duerswâldmer Wei 2-2B in
Bakkeveen
Besluitdatum: 18 juli 2018
Besluitnummer: OV-2018-0831

Aanvrager:
Poiesz Vastgoed BV
Legedyk 30A, 8629RN Scharnegoutum

Gemachtigde:
Wijbenga Architecten en Adviseurs B.V.
Oude Oppenhuizerweg 27, 8606JA Sneek

Burgemeester en wethouders van Opsterland hebben op 26 januari 2018 een aanvraag ontvangen voor het uitbreiden en verbouwen van de supermarkt en het bouwen van een appartement hierop, op het adres Duerswâldmer Wei 2-2B in Bakkeveen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OV-2018-0831.

Registratie Omgevingsloket

De aanvraag is aangeleverd en geregistreerd in het Omgevingsloket online (OLO) bij ons bekend onder OLO nummer: 3436607.

Besluit

Wij besluiten:

1. de omgevingsvergunning voor het uitbreiden en verbouwen van de supermarkt en het bouwen van een appartement hierop te verlenen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Activiteiten

De omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteiten:

- Bouw
- Planologisch strijdig gebruik (RO)

Documenten bij beschikking

De volgende documenten maken deel uit van de vergunning:

01. Publiceerbare aanvraag.pdf
02. S160205_Z810_Foto_boekje_best_sit_pdf
03. S160205_Z100_situatie_bestand_pdf

04. S160205_Z400__Gevels_bestaand_pdf
05. S160205_Z200_Begane_grond_bestaand_pdf
06. S160205_Z300_Doorsneden_bestaand_pdf
07. S160205_A100_20180124_situatie_nieuw_pdf
08. S160205_A400_Gevels_pdf
09. S160205_A805__kleur-_materiaalstaat_pdf
10. S160205_A200_Begane_grond_-_Wijz_A_pdf
11. S160205_A201_1e_verd_Zol_WijzB_pdf
12. S160205_A203_Dakoverzicht_-_Wijz_A_pdf
13. S160205_A300_Doorsneden_pdf
14. S160205_A500_Details_pdf
15. S160205_A500_Details_Aanv_Wijz_pdf
16. S160205_A500_Details_Wijz_B_pdf
17. POIESZ_VORMLICHTBAK_3205_mm_pdf
18. POIESZ_VORMLICHTBAK_2500_mm_pdf
19. NL.IMRO.0086.01OVDuersw2-0301_pdf
20. 20180207_Ecologisch_invent_Bakkeveen_pdf
21. Akoestisch onderzoek 21710348r01a_180319_pdf
22. Verkennend en nader bodemonderzoek 20180314_180022_Rapportage_VO_NO_pdf
23. Beheersbaarheid_van_Brand_pdf
24. antwoording_vragen_brandweer_20180316_pdf
25. 17302-I_B_contr_berekening_pdf
26. 61172658_IJB_Geotechniek_sond__pdf
27. 17302-D0-01_Constroverzichten_fund_pdf
28. 17302 DO-02_Constroverzicht_1e_verd_pdf
29. 17302 DO-02_Constroverzicht_2e_verd_pdf
30. 205_A202_Rioleringstekening_pdf
31. S160205_A803_vent_ber_won_pdf
32. S160205_A804_daglichtber_won_pdf
33. S160205_A801_Rc_waardes_pdf
34. S160205_A802_EPG_woning_pdf
35. kW_cv_ketels__Principeschema_Poiesz__pdf
36. S160205_A808_Vent-ber_supermarkt_pdf
37. S160205_A110_concept_bouwplnri_pdf
38. S160205_A911_20180124_Bouw-Slooppl_pdf
39. S160205_A910_VG_plan_ontw_pdf
40. 17302__W-01_-_Palenplan_pdf
41. 17302__W-02_-_Balken_en_wap_pdf
42. Advies welstand W17OPS081-3
43. Advies omgevingsvergunning activiteit bouwen: uitbreiden supermarkt en
44. Rapportage veiligheidsregio: uitbreiden supermarkt II
45. Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad Opsterland
46. Planschadeovereenkomst Poiesz

Omgevingsvergunning procedure

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

De aanvraag voor het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a, van de Wabo) is getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo (beoordelingscriteria voor het bouwen van een bouwwerk).

De aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan/beheersverordening (planologisch strijdig gebruik),(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.).

Gebleken is dat uw aanvraag aan bovenstaande criteria voldoet en daarom **verlenen** 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.

Inwerkingtreding besluit

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking (artikel 6.1, lid 1 van de Wabo) Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking bezwaar worden aangetekend. Wij raden u aan om de bezwaartermijn af te wachten alvorens met de werkzaamheden aan te vangen. Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd.

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.

a. Bouwbesluit 2012

U hebt voldoende aannemelijk gemaakt dat het project, eventueel na opvolging van de in deze beschikking nader genoemde voorschriften, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

b. Bouwverordening

U hebt voldoende aannemelijk gemaakt dat het project, eventueel na opvolging van de in deze beschikking nader genoemde voorschriften, voldoet aan de bepalingen van de bouwverordening.

c. Redelijke eisen van welstand

Het uiterlijk en/of de plaatsing van het project is, zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot de omgeving, niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Daartoe is het project door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Hûs en Hiem getoetst aan de bepalingen van de welstandsnota van de gemeente Opsterland 2009. De commissie heeft op 7 februari 2018 positief geadviseerd. Wij kunnen ons vinden in het advies van Hûs en Hiem.

d. Bestemmingsplan

De locatie waar het project wordt uitgevoerd is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Bakkeveen - Kom" en het heeft daarin de bestemming "Gemengd" met specifieke aanduiding 'supermarkt'

Uw aanvraag is in strijd met het bepaalde in artikel:

7.1. a. 2 alleen op gronden met de specifieke aanduiding supermarkt mag een supermarkt gerealiseerd worden;

7.2.1. a. een gebouw of overkapping moet binnen een bouwvlak worden gebouwd;

7.2.2 de diepte van een gebouw in combinatie met wonen mag niet meer zijn dan 30 meter.

Wij willen medewerking verlenen aan de realisatie van het project door af te wijken van de planregels van het bestemmingsplan. Voor de nadere motivering hiervan verwijzen wij naar de overwegingen onder het kopje 'Planologisch strijdig gebruik', zoals hieronder aangegeven.

• ***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).

Overweging meewerken aan beoogde ontwikkeling

Bij het bepalen van de keuze wel of geen omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' te verlenen, hebben wij een ruime beleidsvrijheid. Gekeken wordt of een bepaalde

ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan, over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in en rond het plangebied. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen. Met het oog op bovenstaande komen wij tot de conclusie dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn tegen de beoogde ontwikkeling.

Artikel 2.12 lid 1 onder a. van de Wabo

Artikel 2.12, lid 1, onder a. van de Wabo geeft drie mogelijkheden om een omgevingsvergunning voor strijdig gebruik van het bestemmingsplan te verlenen:

1^o met toepassing van de in het bestemmingsplan/ beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking);

2^o in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (zogenaamde kruimelgevallen, zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor));

3^o in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Voor de uitbreiding van de supermarkt Poiesz met daarbij het realiseren van een woning kan geen toepassing gegeven worden aan artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 1^o en 2^o van de Wabo omdat het tevens gaat om gronden die buiten het bestemmingsvlak liggen. Wel kan toepassing gegeven worden aan artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3^o van de Wabo.

Procedure

Artikel 3.10 lid 1 van de Wabo bepaalt dat wanneer de aanvraag geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo (planologisch strijdig gebruik) en waarbij toepassing gegeven wordt aan artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3^o van de Wabo, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is op de voorbereiding. Dit betreft de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Ruimtelijke onderbouwing

Het project kan slechts gerealiseerd worden als de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o van de Wabo. Voor de betreffende activiteit is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, die is opgenomen als bijlage bij dit besluit en integraal deel uitmaakt van dit besluit.

Conclusie ruimtelijke onderbouwing

De belangrijkste conclusie van deze ruimtelijke onderbouwing is dat het project past in het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Voldaan kan worden met aanpassingen en voorwaarden opgenomen in deze vergunning aan de bepalingen voor alle omgevingsaspecten zoals milieuzonering, water, bodem, archeologie, cultuurhistorie, ecologie, externe veiligheid, luchtkwaliteit en kabels en leidingen. Het plan is maatschappelijk en economisch uitvoerbaar.

Voor de verdere ruimtelijke motivering verwijzen wij naar de in de bijlage bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo in combinatie gelezen met artikel 6.5. lid 1 van het Bor, mag een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 3^o, van de Wabo niet worden verleend, dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben.

De gemeenteraad heeft op 09 juni 2017 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor de uitbreiding van de supermarkt en het realiseren van een woning aan de Duerswäldmer Wei 2-2B te Bakkeveen. De ontwerpverklaring heeft gelijktijdig met deze vergunning zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen zowel de verklaring, als tegen 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 verlenen, is gepubliceerd in Sa! en de Staatscourant van 5 april 2018. De ontwerpbeschikking heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder zienswijzen kunnen indienen.

Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Gelet op de planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen is het college van oordeel dat medewerking kan worden verleend aan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik', zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo en artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo.

Exploitatieplan

Artikel 6.12 van de Wro bepaalt dat de gemeenteraad bij een bouwplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld. Dit geldt onder anderen bij een bouwplan voor een of meer woningen. In onderhavig bouwplan wordt een woning gerealiseerd op de verdieping van de supermarkt. Daarmee is er in gevolge artikel 6.12 Wro een verplichting tot het vaststellen van een exploitatie plan. In bepaalde gevallen is het echter mogelijk te besluiten geen exploitatie plan vast te stellen. In onderhavige casus zijn alle kosten anderszins verzekerd en is een planschade overeenkomst afgesloten om eventuele uit te betalen schade bedragen te kunnen verhalen. Het besluiten geen exploitatieplan vast te stellen is een bevoegdheid die bij de gemeenteraad ligt. De gemeenteraad heeft op 11 juni 2018 op grond van artikel 6.12, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening, besloten om de bevoegdheid tot het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan in geval van een wijzigingsplan en omgevingsvergunning te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders. Het besluit geen exploitatieplan vast te stellen maakt dan ook onderdeel uit van dit besluit.

VERGUNNINGVOORSCHRIFTEN

Aan dit besluit zijn de volgende voorschriften verbonden:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk:

- De uitvoering van de bouwwerkzaamheden moet plaatsvinden in overleg met de afdeling OWO-VTH te Gorredijk.
- Het bouwen dient te geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening en de krachtens die verordening gestelde nadere regels.
- De eventueel vrijkomende grond moet op de locatie worden verwerkt. Wanneer de grond niet hergebruikt wordt op de locatie, mag de grond, alleen voorzien van een kwaliteitsverklaring, worden afgevoerd naar een andere geschikte locatie.
- Ten minste 2 dagen vóór het storten van gewapend betonconstructies dient de wapening ter goedkeuring aan de afdeling OWO-VTH te worden aangeboden. Met het storten mag niet eerder worden begonnen dan nadat de wapeningen zijn goedgekeurd.
- Gedurende de uitvoering van de bouwwerkzaamheden dient het bouwterrein te zijn voorzien van een doeltreffende afscheiding.
- Aan gelijkwaardigheid middels een NEN 6060 rapport is een verplicht toezichtsarrangement verbonden. De frequentie van de controle bedraagt 1 keer per 10 jaar.
- De supermarkt dient voorzien te worden van een brandmeldinstallatie met volledige bewaking volgens NEN 2535:2009, inclusief wijzigingsblad C1:2010 gekoppeld aan een ontruimingsalarminstallatie (artikel 6.23) volgens NEN 2575:2004.

Aandachtspunten

- Wij kunnen deze vergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, indien:
 - a) de vergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
 - b) niet overeenkomstig de vergunning is of wordt gehandeld;
 - c) de aan de vergunning verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
 - d) de voor de vergunninghouder voorschriften niet zijn of worden nageleefd.
 - e) binnen 26 weken na dagtekening van deze vergunning geen aanvang is gemaakt met de bouwwerkzaamheden of deze langer dan zes maanden zijn of worden gestaakt.
- Schade toegebracht aan gemeente-eigendommen of aan eigendommen van derden moet na overleg met de betreffende partijen worden hersteld of vergoed.
- Vergunninghouder wordt erop gewezen, dat voor het uitvoeren van de werkzaamheden, waarvoor nu vergunning is verleend, wellicht nog andere vergunningen, ontheffingen of toestemmingen zijn benodigd van bijvoorbeeld de provincie, een waterschap of het Rijk. Daarnaast kunnen ook bepalingen van privaatrechtelijke aard het nodig maken dat toestemming wordt verkregen van bijvoorbeeld de eigenaar en/of de gebruiker van een aangrenzend perceel. Deze verleende vergunning vrijwaart de vergunninghouder derhalve niet tegen aanspraken van derden. Hij blijft daarvoor zelf verantwoordelijk.
- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet eerder worden begonnen alvorens aan alle relevante voorschriften in deze vergunning is voldaan.

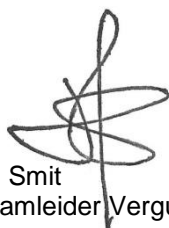
Kennisgeving start en einde bouwwerkzaamheden

Wij attenderen u erop dat zowel **start** (inclusief ontgraving) als **einde** van de bouwwerkzaamheden tenminste 2 dagen vóór feitelijke aanvang/einde aan de gemeente moet worden doorgegeven.

Bij melden van het einde van de werkzaamheden, voeren wij een eindcontrole uit, sluiten wij het dossier af en melden het bouwwerk gereed. Let op: U mag het nieuwe bouwwerk pas in gebruik nemen als de gemeente het bouwwerk daadwerkelijk gereed heeft gemeld. (Bouwbesluit artikel 1.25) Start en einde bouw kunt u doorgeven via email op : handhaving@opsterland.nl

Deze brief is opgesteld en ondertekend met inachtneming van het Mandaatbesluit.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Opsterland



W. Smit
Teamleider Vergunningen

Bezwaarclausule

Wanneer u zich niet in ons besluit kunt vinden dan kunt u binnen zes weken na de dag van verzending van dit besluit een bezwaarschrift indienen. Informatie over het indienen van bezwaar vindt u in de bijlage bij dit besluit

Bijlage bezwaar maken

Binnen zes weken na de verzending van deze brief kunt u (of anderen) tegen dit besluit bezwaar maken. Hebben wij het bezwaarschrift niet binnen deze zes weken ontvangen, dan is de mogelijkheid om bezwaar te maken in principe voorbij. Dit betekent dat het bezwaarschrift dan niet in behandeling wordt genomen.

In het bezwaarschrift moet worden opgenomen:

- uw naam en adres,
- de datum waarop u het bezwaarschrift verstuurt,
- het besluit waartegen u bezwaar maakt (stuur een kopie daarvan mee),
- de redenen waarom u bezwaar maakt,
- uw handtekening.

Uw bezwaarschrift stuurt u naar:

Burgemeester en wethouders van Opsterland,
t.a.v. secretaris Bezwarencommissie.
Postbus 10.000
9244 ZP Beetsterzwaag

Waarschijnlijk zullen u en andere betrokkenen worden uitgenodigd om tijdens een zitting uw mening toe te lichten. Dit wordt 'horen' genoemd. Het 'horen' gebeurt door een onafhankelijke commissie. U krijgt hierover van te voren bericht.

Rechtstreeks beroep bij de rechter

Als u de bezwaarprocedure niet wilt volgen, kunt u ons in uw bezwaarschrift ook vragen om de zaak meteen aan de rechter voor te leggen. Als de zaak zich daartoe leent zullen wij het bezwaarschrift en de stukken dan doorsturen naar de rechter. Voor zo'n rechtstreeks beroep moet u wel griffierechten betalen.

Vergoeding kosten rechtsbijstand

Als u tijdens de bezwaarprocedure kosten heeft moeten maken voor het inroepen van rechtsbijstand en het bestreden besluit wordt herroepen omdat het onrechtmatig was, kunt u aanspraak maken op vergoeding van deze kosten. Een verzoek om vergoeding van deze kosten moet wel zijn gedaan voordat op het bezwaarschrift is beslist.

Opschorten uitvoering besluit

Ook als u bezwaar heeft gemaakt mag het besluit in principe gewoon worden uitgevoerd. Het kan zijn dat dit onherstelbare gevolgen voor u heeft. U kunt de gemeente dan verzoeken om de uitvoering van het besluit op te schorten.

U kunt ook de rechter vragen om een 'voorlopige voorziening'. Dit is een speciale regeling voor de periode dat wij het bezwaarschrift nog in behandeling hebben. De rechter kan daarbij beslissen dat de uitvoering van het besluit voorlopig wordt opgeschort. Zo'n uitspraak wordt een schorsing genoemd. De rechtbank brengt u voor het in behandeling nemen van een verzoek om een voorlopige voorziening griffierechten in rekening.

Uw verzoek om een voorlopige voorziening stuurt u, met een kopie van uw bezwaarschrift, naar:

Rechtbank Noord Nederland
Postbus 150
9700 AD GRONINGEN

Verdere informatie

- Voor verdere informatie over de juridische procedure kunt u bellen met de secretaris van de Bezwaren Commissie Opsterland, de heer P. Stevens tel.: 0512 386232. Voor vragen over het besluit zelf kunt u contact opnemen met de ambtenaar die in het briefhoofd staat vermeld onder het kopje "behandeld door".
- Bij het informatiepunt in de hal van het gemeentehuis is de folder 'bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid' gratis verkrijgbaar.
- Het telefoonnummer van de rechtbank Noord-Nederland is: (050) 316 6644.

Verklaring van geen bedenkingen raad

Raadsvergadering : 9 juli 2018
Agendapunt : 07.
Onderwerp : Verklaring van geen bedenkingen voor omgevingsvergunning
Supermarkt Poiesz in Bakkeveen

De raad van de Gemeente Opsterland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 5 juni 2018;

gelet op het bepaalde in artikel gelet op het bepaalde in artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3° en 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht,

overwegende;

- dat uit de ruimtelijke onderbouwing gebleken is dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn;
- dat er tegen de ontwerp omgevingsvergunning en ontwerpverklaring van geen bedenkingen, geen zienswijzen gericht op ruimtelijke aspecten zijn ingediend;

verklaart:

1. Een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbouwen van supermarkt Poiesz en het op de verdieping van de supermarkt realiseren van een woning in Bakkeveen.

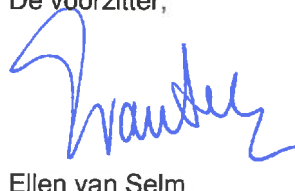
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de Gemeente Opsterland van 9 juli 2018.

De griffier,



Ieke Zwart

De voorzitter,



Ellen van Selm