

## **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.pdf
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° met toepassing van de in het bestemmingsplan/ beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking);

2° 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° 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° en 2° 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° 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° 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° 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°, van de Wabo niet worden verleend, dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben.

De gemeenteraad heeft op 09 juli 2018 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.
- Ter plaatse van de noordelijke uitbreiding is (zeer) plaatselijk een sterke verontreiniging met PCB's in de grond aangetroffen. Op basis van de resultaten van het nader bodemonderzoek is de omvang van deze verontreiniging tot op streefwaardenniveau voldoende inzichtelijk

gemaakt. Aangezien naar verwachting geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, wordt een sanering van de verontreinigingen met PCB's naar alle waarschijnlijkheid als 'niet spoedeisend' beschouwd. Echter, wanneer in het kader van de uitbreiding graafwerkzaamheden in de sterke verontreiniging met PCB's noodzakelijk zijn, dan vereisen deze in beginsel aanvullende (sanerings)procedures en -maatregelen. Hiervoor ligt het voor de hand dat de ingrepen en maatregelen, die op de werkzaamheden van toepassing zijn, in een plan van aanpak worden beschreven. Dit plan van aanpak moet ter beoordeling aan de gemeente worden voorgelegd.

### **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**

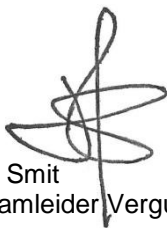
Wij attenderen u erop dat zowel **start** (inclusief ontgraving) als **einde** van de bouwwerkzaamheden tenminste 2 dagen vóór feitelijke aanvang/einde aan de gemeente moet worden doorgegeven.

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](mailto: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

**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 betreffende 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.

Met uw elektronische handtekening (DigiD) kunt u digitaal een beroepschrift indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

## 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.

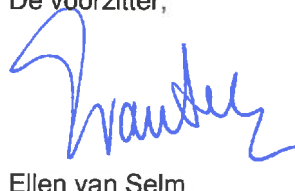
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de Gemeente Opsterland van 9 juli 2018.

De griffier,



Ieke Zwart

De voorzitter,



Ellen van Selm