

Omgevingsvergunning

(Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

Voor de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordoostpolder,
besluiten op de aanvraag van: Bun Projectontwikkeling BV
t.a.v. de heer F. van den Doel
Watercipresstraat 11
1326 CM ALMERE

De aanvraag is ingediend op 23 september 2014, onder nr. HZ_WABO 2014-0391,
waarbij vergunning wordt gevraagd voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (bouwen);
- het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (afwijken van het bestemmingsplan);

Locatie

Het gaat hierbij om het uitbreiden van een winkel, op de percelen kadastraal bekend gemeente Noordoostpolder, sectie AZ, nr. 4045, nr. 2677, nr. 9450, nr. 10224 en nr. 2676. Aan het pand/verblijfsobject waarvoor bij deze een vergunning wordt verleend, is het volgende adres toegekend Lange Nering 200, 8302 EZ te Emmeloord.

Gemeentelijke coördinatieregeling

Op grond van het raadsbesluit van 8 september 2014 is op dit besluit de gemeentelijke coördinatieregeling van toepassing. Hierdoor is de besluitvormingsprocedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) niet van toepassing.

Op grond van artikel 3.31 lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 3.32 in samenhang met artikel 3.30 lid 2 Wro wordt dit besluit daarom voorbereid met toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht en de bijzondere regels in artikel 3.31 lid 3 Wro.

Dit besluit is één van de besluiten die vereist zijn voor de uitvoering van de uitbreiding van de Albert Hein te Emmeloord. De gemeenteraad heeft een gecoördineerde voorbereiding van de besluiten voor de uitbreiding van de Albert Hein te Emmeloord bevorderd. Onderhavig besluit is samen met de andere besluiten op aanvraag als volgt voorbereid:

Op grond van artikel 3.32 in samenhang met 3.30 lid 2 Wro worden dit besluit en enkele andere besluiten die vereist zijn voor de uitbreiding van de Albert Hein te Emmeloord bekendgemaakt. Tevens doet het college van b&w van Noordoostpolder daarvan mededeling in de Staatscourant, de Noordoostpolder en langs elektronische weg.

- Op 14 januari 2015 is een kennisgeving met betrekking tot het ontwerp gepubliceerd in de Staatscourant. Kennisgeving heeft ook plaatsgevonden in de Noordoostpolder en langs elektronische weg;
- het ontwerp van het besluit ligt van 15 januari tot en met 25 februari 2015 digitaal ter inzage gelegen bij de gemeente Noordoostpolder te Emmeloord bij het loket woonomgeving;

Procedure

De aanvraag is getoetst aan de Wabo, het bestemmingsplan, redelijke eisen van welstand, het Bouwbesluit 2012 en de bouwverordening. Ook is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (hierna: Mor).

Artikel 2.8 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt de grondslag voor de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden ingediend om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Mor.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag heb ik deze aan de hand van de Bor en Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbraken. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld aanvullende gegevens aan te leveren. Ik heb de aanvullende gegevens ontvangen op 23 oktober 2014. Ik ben van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in artikel 2.4 van de Wabo en hoofdstuk 3 van het Bor en de daarbij horende bijlage is het college van burgemeester en wethouders van Noordoostpolder het bevoegd gezag om de omgevingsvergunning te verlenen of (gedeeltelijk) te weigeren.

Onlosmakelijkheid

Met toepassing van artikel 2.7 van de Wabo is beoordeeld of de aangevraagde activiteiten onlosmakelijk zijn verbonden met andere activiteiten als bedoeld in artikel 2.1 en 2.2 van de Wabo. Als dat het geval is en onderhavige aanvraag slechts betrekking zou hebben op een van de onlosmakelijke activiteiten dan leidt dit tot buiten behandeling laten van de aanvraag als die activiteiten niet alsnog deel uitmaken van de aanvraag.

Verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.27 Wabo, alsmede artikelen 6.5 lid 1 van het Bor, heb ik de aanvraag voorgelegd aan de gemeenteraad om een verklaring van geen bedenkingen af te

geven voor het aangevraagde project.

Overwegingen

Voor de activiteit bouwen;

In artikel 2.1, eerste lid onder a van de Wabo is bepaald dat een vergunning nodig is voor het bouwen van een bouwwerk.

In artikel 2.10 van de Wabo wordt aangegeven waar een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouw aan getoetst moet worden.

De aanvraag om omgevingsvergunning is getoetst aan het Bouwbesluit 2012, de bouwverordening, en het ter plaatse geldende bestemmingsplannen "Emmeloord, centrum-herziening 2010", "Verzorgingshuis Golfslag e.o.", "Emmeloord-Centrum 1" en de redelijke eisen van welstand.

De welstandscommissie heeft conform artikel 6.2 van de Bor, met inachtnaam van de criteria zoals deze door de gemeenteraad zijn vastgelegd in de gemeentelijke welstandsnota, op 2 oktober 2014 een positief advies uitgebracht.

De aanvraag is, op de bestemmingsplannen na, in overeenstemming met bovengenoemde toetsingskaders.

Strijdigheid met regels van het bestemmingsplan

Emmeloord, Centrum herziening 2010

Voor de gronden ten westen van de Oostzijde geldt het bestemmingsplan "Emmeloord, Centrum herziening 2010". De gronden waarop de bebouwing Lange Nering 192B-192C is gelegen die bij de supermarkt wordt betrokken, zijn deels bestemd als "Detailhandel" en deels als "Horeca" en voor een deel als "Verkeer". Op gronden met de bestemming "Detailhandel" mag alleen een supermarkt worden gevestigd als deze is voorzien van de aanduiding 'supermarkt'. Dat is niet het geval, zodat gebruik als supermarkt strijdig is met het bestemmingsplan. Ook op gronden met de bestemming "Horeca" en "verkeer" is een supermarkt niet toegestaan.

Verzorgingshuis Golfslag e.o

Voor de gronden ten oosten van de Oostzijde geldt het bestemmingsplan "Verzorgingshuis Golfslag e.o.". De gronden waar de Albert Heijn is gevestigd zijn in dit plan bestemd als "Verkoopruimte". De gronden zijn daarmee bestemd voor winkels met dienst-, wonen, magazijnruimten en andere bouwwerken. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De voorgenomen uitbreiding aan de zuidkant ligt buiten de bestemming "Verkoopruimte". Die gronden zijn bestemd als "Groenvoorzieningen".

De uitbreiding aan de zuidkant kan derhalve op grond van dit bestemmingsplan niet worden gerealiseerd. De maximale bouwhoogte is 8 meter. De bebouwing die binnen het bouwvlak aanwezig is, is geprojecteerd is circa 6 meter hoog en past derhalve qua hoogte zowel in de bestaande als de toekomstige situatie binnen dit bestemmingsplan.

Emmeloord-Centrum 1

Voor de gronden die worden gevormd door de Oostzijde en die buiten de bovengenoemde bestemmingsplannen liggen geldt het bestemmingsplan "Emmeloord-Centrum 1". De gronden hebben de bestemming "Verkeersdoeleinden" en zijn bestemd voor straten, wegen, pleinen, parkeerruimten, trottoirs en

groenvoorzieningen met daarbij bijbehorende bouwwerken. De uitbreiding van de supermarkt aan de westkant van de bestaande supermarkt past niet binnen deze bestemming.

Voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;

Vergunningsplicht

In artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo is bepaald dat een vergunning nodig is voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Bevoegdheid

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo en er sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend met:

- toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking);
- in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (buitenplanse afwijking - kruimel);
- indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (projectafwijking).

Het college is niet bevoegd met een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 Wabo mee te werken aan de aanvraag omdat er geen afwijkingsmogelijkheid is opgenomen in de geldende bestemmingsplannen.

Het college is niet bevoegd met een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid (kruimel) op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo mee te werken aan de aanvraag omdat de aanvraag niet valt onder de aangewezen categorieën als genoemd in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Aan de aanvraag kan alleen meegewerkt worden door middel van toepassing van de laatstgenoemde categorie (grote projectafwijking). Hierdoor dient het besluit tot afwijking van het geldende bestemmingsplan een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. De aanvraag bevat met het document "Ruimtelijke onderbouwing" een goede ruimtelijke onderbouwing.

Verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.27 Wabo, alsmede de artikel 6.5 van het Bor, wordt een aanvraag met betrekking tot de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo, waarbij toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo, niet verleend nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

Op grond van artikel 6.5 lid 3 Bor is de mogelijkheid geboden aan de gemeenteraad om een lijst van categorieën vast te stellen waarbij een dergelijke verklaring van geen bedenkingen niet vereist is. De raad heeft op 16 december 2010 een dergelijke lijst vastgesteld. In die gevallen is het college van burgemeester en wethouders bevoegd te beoordelen of een activiteit in overeenstemming of in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag valt niet onder de lijst met genoemde categorieën omdat deze niet voorkomt in de categorieën die door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Daarom dient de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen af te geven om het bouwplan mogelijk te maken. De gemeenteraad

heeft op 15 december 2014 besloten de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen (VVGB) te verlenen.

Vooroverleg

Op 24 oktober 2014 is de ruimtelijke onderbouwing in het kader van het vooroverleg ex artikel 5.20 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bor) aan de provincie Flevoland en het Waterschap Zuiderzeeland toegestuurd met de vraag om binnen twee weken op de ruimtelijke onderbouwing te reageren. Van hen is geen reactie ontvangen.

Er kan aan de aanvraag meegewerkt worden middels een afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo.

Zienswijzen

Voordat ik een definitieve beslissing neem op de aanvraag heeft de aanvraag en de ontwerpbeslissing met bijbehorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht zes weken ter inzage worden gelegd. Een ieder kon binnen zes weken na start van de terinzagetermijn schriftelijke of mondeling zienswijzen naar voren brengen tegen de ontwerpvergunning. Gedurende de terinzage periode zijn geen zienswijzen naar voren gebracht tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

Besluit

Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom hebben burgemeester en wethouders, gelet op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wabo, het voornemen om de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen en de navolgende voorschriften deel uitmaken van de vergunning.

Dit besluit heeft betrekking op de volgende documenten.

Door u ingediend:

- 20140912 Bouwbesluittoets supermarkt (ontvangen d.d. 23-09-2014)
- BA-b-100 Plattegrond BG Bestaand (ontvangen d.d. 23-09-2014)
- BA-b-001 Bestaande situatie (ontvangen d.d. 23-09-2014)
- BA-b-102 Entresol bestaand (ontvangen d.d. 23-09-2014)
- BA-b-200 Doorsneden bestaand (ontvangen d.d. 23-09-2014)
- BA-b-300 Gevels bestaand (ontvangen d.d. 23-09-2014)
- BA-n-001 Nieuwe situatie (ontvangen d.d. 23-09-2014)
- BA-n-100 Begane Grond Nieuw_pdf (ontvangen d.d. 23-09-2014)
- BA-n-101 Dak nieuw_pdf (ontvangen d.d. 23-09-2014)
- BA-n-102 Entresol nieuw_pdf (ontvangen d.d. 23-09-2014)
- BA-n-200 Doorsneden nieuw_pdf (ontvangen d.d. 23-09-2014)
- BA-n-300 Gevels-nieuw_pdf (ontvangen d.d. 23-09-2014)
- Details bouwaanvraag_pdf (ontvangen d.d. 23-09-2014)
- 20140113 Gelijkwaardigheid BvB 2007_pdf (ontvangen d.d. 23-09-2014)
- 20140310 Geotechnisch veldwerk_pdf (ontvangen d.d. 23-09-2014)
- 20140722 Advies supervisie_pdf (ontvangen d.d. 23-09-2014)
- 20140910 Bouwveiligheidsplan_pdf (ontvangen d.d. 23-09-2014)
- 20140910 VenG plan ontwerpfasen_pdf (ontvangen d.d. 23-09-2014)
- 20140918 Tekeningenlijst bouwaanvraag (ontvangen d.d. 23-09-2014)
- Binder constructie_pdf (ontvangen d.d. 23-09-2014)
- Uitbreiding winkelruimte Lange Nering 20 (ontvangen d.d. 23-09-2014)
- 141021 265540 Ruimtelijke Onderbouwing (ontvangen d.d. 23-10-2014)
- 20140115 20123230 01 Statische berek (ontvangen d.d. 23-10-2014)

- 267540-02_Rap00_VA_Lange_Nering_200_pdf (ontvangen d.d. 03-12-2014)

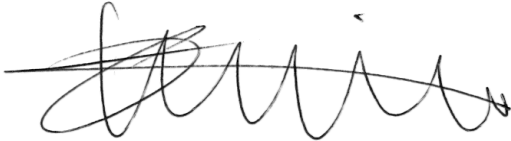
Door ons toegevoegd:

- Welstandsadvies 02-10-2014 (ontvangen d.d. 02-10-2014)
- VVGB gemeenteraad 15-12-2014 (ontvangen d.d. 16-12-2014)

De beschikking treedt in werking na afloop van de beroepstermijn.

Emmeloord, 18 juni 2015

namens het college van burgemeester en wethouders,



de heer O.W.M. Storms
manager Vergunningen, toezicht en handhaving

Begroting der bouwkosten	€	600.000,00
--------------------------	---	------------

Legeskosten omgevingsvergunning

Bouwactiviteiten	€	11.050,00
Advies Welstands-commissie	€	1.800,00
Buitenplanse afwijking 3.10 WRO	€	10.143,00
Bouwkundige brandpreventieve voorzieningen	€	161,00
Verklaring van geen bedenkingen (gemeenteraad)	€	156,00
Totaal omgevingsvergunning	€	23.310,00

Een legesnota wordt u na de definitieve vergunning verlening toegezonden.

Voorschriften

Voor de activiteit bouwen:

1. De volgende gegevens dienen minimaal drie weken voor de aanvang van bouwwerkzaamheden te worden ingediend:
 - berekening en werktekening begane grondvloer;
 - werktekening en detailberekening staalconstructie.Er mag pas worden gestart met de bouwwerkzaamheden als deze voorwaarden zijn goedgekeurd door de constructeur van het cluster VTH.
2. Het bouwtoezicht dient tenminste twee dagen van tevoren in kennis te worden gesteld van de aanvang der werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder inbegrepen. Hiervoor kunt u een E-mail sturen naar handhaving@noordoostpolder.nl.
3. De aanvang van heiwerkzaamheden, indien van toepassing, dient tenminste één dag voor aanvang gemeld te worden. Uiterlijk twee dagen na het gereed komen van de werkzaamheden dient er een kalenderstaat te worden overlegd.
4. Tenminste twee dagen van tevoren dient het bouwtoezicht gelegenheid te krijgen om: de wapening te controleren alvorens beton wordt gestort, uit het zicht komende (staal-)constructies te controleren en uit het zicht komende riolering te controleren.
5. Uiterlijk op de dag van beëindiging dient de voltooiing van het gebouw aan het bouwtoezicht gemeld te worden.

Algemene informatie

1. Op de bouwlocatie dienen te allen tijde aanwezig te zijn: de omgevingsvergunning, andere vergunningen en ontheffingen, het bouwveiligheidsplan en eventuele aanschrijvingen volgens de Wabo. Deze gegevens dienen ook aan de ambtenaren van het cluster Vergunningen, toezicht en handhaving ter beschikking te worden gesteld.
2. De omgevingsvergunning kan worden ingetrokken, indien: binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning geen aanvang met de werkzaamheden is gemaakt of de werkzaamheden zich hebben beperkt tot loopings- en grondwerken of tot werkzaamheden van voorbereidende aard, de werkzaamheden gedurende 26 weken zijn gestaakt en niet zijn hervat en indien blijkt, dat de vergunning is verleend op grond van onjuiste of onvolledige opgave van de aanvrager of zijn gemachtigde.
3. Het is verboden een nieuw of geheel vernieuwd gebouw of gedeelte daarvan in gebruik te geven of te nemen indien één van de volgende omstandigheden zich voordoet: het bouwwerk is niet gereed gemeld bij het cluster Vergunningen, toezicht en handhaving; er is niet gebouwd overeenkomstig de omgevingsvergunning.

Beroep

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA Den Haag. De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes weken en vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd. Geen beroep kan worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijze over het ontwerp van dit besluit naar voren heeft gebracht.

Indien tegen één of meer van de besluiten beroep wordt ingesteld kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 36 van de Wet op de Raad van State en artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht, een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening worden ingediend. Dit verzoek moet worden gericht aan de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.