

OMGEVINGSVERGUNNING - BIJLAGE

Ons kenmerk Z2020-00014746
Datum 31 mei 2022

Onderdelen, behorende bij het besluit omgevingsvergunning het bouwen van een supermarkt

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van het besluit omgevingsvergunning voor het bouwen van een supermarkt op het perceel Nieuwelandstraat 1b, te Ommen:

- Procedureel
- Overwegingen
- Voorschriften

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 18 december 2020 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van: Aldi Vastgoed B.V., t.a.v. J. Tans, Pascalweg 21, 4104 BE Culemborg.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

- Het bouwen van een supermarkt.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (aanleggen);
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan e.d. (lees: gecoördineerde herziening bestemmingsplan);
- het maken, aanleggen of veranderen van een uitweg (in-/uitrit);
- het maken van handelsreclame aan een onroerende zaak (reclame);

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De

regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Aanvullende gegevens

De aanvraag is getoetst aan de indieningvereisten voor een aanvraag om omgevingsvergunning. De aanvraag bleek niet compleet te zijn. Op 8 januari 2021 hebben wij de aanvrager een termijn van 4 weken gegeven om de aanvraag aan te vullen. De aanvrager heeft op 22 september 2022 de ontbrekende gegevens ingediend. De termijn voor het nemen van het besluit is opgeschort met de tijd die gebruikt is om de aanvraag aan te vullen, of, in geval er geen aanvullende gegevens zijn ingediend, met de tijd die gegeven is om de aanvraag aan te vullen.

Het oprichten en in werking hebben van een inrichting (milieu)

Voor uw ontwikkeling is een melding activiteitenbesluit noodzakelijk. Dit kunt u regelen via www.aimonline.nl.

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur (artikel 2.26 Wabo en de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor).

Adviseurs

Wij hebben, in het kader van de omgevingsvergunning, de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

- welstands-/monumentencommissie Het Oversticht
- het bestuur van de veiligheidsregio IJsselland

Voor de adviseurs van de Wro procedure (gecoördineerde bestemmingsplan) wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing van dat bestemmingsplan ('Werken Ommen, herziening Schurinkstraat/Nieuwelandstraat').

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo worden bij wet of AMvB (Bor) categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

De procedure vindt plaats op basis van de coördinatieregeling (afd. 3.6. artikel 3.30 Wro). Er hoeft derhalve voor de aanvraag geen verklaring van geen bedenkingen gevraagd te worden.

Coördinatie en aanhouding

De omgevingsvergunning wordt gecoördineerd met de procedure van het nieuwe bestemmingsplan 'Werken Ommen, herziening Schurinkstraat/Nieuwelandstraat' op basis van afdeling 3.6 artikel 3.30 Wro. Van aanhouding is daarom geen sprake. Bestemmingsplan en omgevingsvergunning doorlopen beiden de uitgebreide procedure en treden in werking de dag na vaststelling door de gemeenteraad. Het bestemmingsplan 'Werken Ommen, herziening Schurinkstraat/Nieuwelandstraat' en de omgevingsvergunning zijn onherroepelijk geldig de dag na het verstrijken van de 6 weken beroepstermijn en in het geval er geen beroep is ingediend binnen deze termijn.

Ter inzage legging

Tussen 7 april 2022 en 18 mei 2022 heeft het ontwerpbesluit ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u binnenkort een aanslag. Bij deze aanslag wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen. Wij hebben de leges als volgt berekend:

Vastgestelde bouwkosten:

Hoofdstuk	Leges	Legesbedrag
2.3.1.1	1. Bouwactiviteiten met welstand en interpolatie	€ 7.020,00
Totaal		€ 7.020,00

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Overwegingen horend bij het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1, lid 1, sub a Wabo)

De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo.

Bestemmingsplan

We hebben uw project getoetst aan het geldende bestemmingsplan 'Werken, Ommen', gelegen in de bestemming 'Bedrijventerrein'. Hierbij zijn strijdigheden geconstateerd. Uw project is in strijd met het bestemmingsplan 'Werken, Ommen'. Voor de overwegingen om hiervan af te wijken zie *"Overwegingen behorend bij het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening"*.

Welstand

De Welstandscommissie van het Oversticht heeft op 14 oktober 2021 het project beoordeeld en is van mening dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen dit advies over.

Bouwbesluit 2012

Op grond van de door ons uitgevoerde toets is het aannemelijk dat het project voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

In de aanvraag en de daarbij behorende gegevens is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de regels over bodem die zijn opgenomen in de betreffende gemeentelijke verordening.

Overwegingen horend bij het uitvoeren van een werk of werkzaamheid (art. 2.1, lid 1, sub b Wabo)

De omgevingsvergunning voor de activiteit “werk of werkzaamheid uitvoeren” is aangevraagd voor de volgende werkzaamheden:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan e.d.
- Het maken van handelsreclame aan een onroerende zaak (reclame);

De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan artikel 2.11 van de Wabo.

Bestemmingsplan “Werken, Ommen”

De gronden waarop de werkzaamheden betrekking hebben, zijn gelegen in het geldende bestemmingsplan “Werken, Ommen” en hebben daarin de hoofdbestemming “Bedrijventerrein”. Er geldt eveneens de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting’.

De voorgenomen activiteiten (in kader werk of werkzaamheden, artikel 2.1. lid 1, sub b) voldoen aan de gestelde gebruiks- en verbodsregels behorende bij de hoofdbestemming. Er wordt voldaan aan de uitzonderingsregel voor archeologisch onderzoek (artikel 12.3.2. lid c).

Overwegingen horend bij het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1, lid 1, sub c Wabo)

De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Bij de toetsing van uw project aan bestemmingsplan 'Werken, Ommen' met bestemming 'Bedrijventerrein' zijn strijdigheden geconstateerd. De bedrijfsactiviteit 'Supermarkt' komt niet voor in staat van bedrijfsactiviteiten. Groothandel in waren die ook in supermarkt zijn te verkrijgen vallen in alle gevallen lager uit dan 3.2. Supermarkt valt onder detailhandel en dit mag alleen ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van bedrijf "detailhandel". Het bouwplan past daarmee niet binnen de doeleindenomschrijving van artikel 3.1.1 q.

Een aanvraag voor een project in strijd met het bestemmingsplan wordt mede aangemerkt als een aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan of het exploitatieplan als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Buitenplanse grote afwijking (projectomgevingsvergunning)

Het bestemmingsplan kent geen mogelijkheid om af te wijken van de voorschriften, maar uw project voldoet wel aan artikel 4, bijlage II Bor. Dit betekent dat op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° van de Wabo het mogelijk is om van de genoemde strijdigheden af te wijken. Wanneer een bouwplan in strijd is met de regels van het bestemmingsplan wordt onderzocht of er een mogelijkheid bestaat om hiervan af te wijken. Dit is echter geen vanzelfsprekendheid. Hierbij wordt het plan onder meer getoetst aan stedenbouwkundige eisen.

Wij zijn bereid de hiervoor genoemde buitenplanse grote afwijking (projectomgevingsvergunning) te verlenen. Zoals reeds omschreven wordt dit in procedure gebracht op basis van de coördinatieregeling.

Ruimtelijke onderbouwing

Voor de ruimtelijke onderbouwing van de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' wordt verwezen naar het bijbehorende (gecoördineerde) bestemmingsplan 'Werken Ommen, herziening Schurinkstraat/Nieuwelandstraat'.

Overwegingen horend bij het maken, aanleggen of veranderen van een uitweg (art. 2.2, lid 1, sub e Wabo)

De verordening Fysieke Leefomgeving bepaalt dat het verboden is zonder vergunning van burgemeester en wethouders een uitweg te maken en dat deze vergunning kan worden geweigerd in het belang van:

- a. de bruikbaarheid van de weg;
- b. het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- c. de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- d. de bescherming van de groenvoorziening in de gemeente.

Artikel 2.2, lid 1 onder e van de Wabo bepaalt dat voor zover ingevolge een bepaling van een gemeentelijke verordening een vergunning is vereist om een uitweg te maken, deze bepaling geldt als een verbod om dit project (uitweg) uit voeren zonder omgevingsvergunning. Artikel 2.18 van de Wabo bepaalt voorts dat de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend of geweigerd op de gronden die zijn aangegeven in de betrokken verordening.

Voor het aanleggen van een uitweg is dus een omgevingsvergunning vereist, waarvoor de limitatieve weigeringsgronden van de verordening Fysieke Leefomgeving gelden.

De bruikbaarheid van de weg is met de aanleg van de uitweg niet in het geding. Dit geldt ook voor de veiligheid en doelmatig gebruik van de weg. De uitweg heeft voorts geen nadelige invloed op het uiterlijk aanzien van de omgeving en gaat niet ten koste van groenvoorziening.

Tegen het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning bestaan geen bezwaren. Geen van de weigeringsgronden als genoemd in de verordening Fysieke Leefomgeving zijn van toepassing.

Overwegingen horend bij handelsreclame maken (art. 2.2, lid 1, sub h Wabo)

Artikel 2.2, lid 1 onder h van de Wabo bepaalt dat, voor zover ingevolge een bepaling in een provinciale of gemeentelijke verordening een vergunning of ontheffing is vereist, het verboden is zonder omgevingsvergunning op of aan een onroerende zaak handelsreclame te maken of te voeren met behulp van een opschrift, aankondiging of afbeelding in welke vorm dan ook, die zichtbaar is vanaf een voor het publiek toegankelijke plaats.

Artikel 2.18 van de Wabo bepaalt voorts dat de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend of geweigerd op de gronden die zijn aangegeven in de betrokken verordening.

Welstand

De Welstandscommissie van het Oversticht heeft op 27 januari 2022 het project beoordeeld en is van mening dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen dit advies over.

Wij hebben vastgesteld dat de gevraagde handelsreclame:

- voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- de verkeersveiligheid niet vermindert
- niet voor overlast zorgt voor naburige percelen
- een functionele en/of ruimtelijke relatie met het pand op hetzelfde perceel
- niet in strijd is met de algemene of aanvullende voorwaarden

Voorschriften

Voorschriften horend bij het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1, lid 1, sub a Wabo)

Telefoon: 14-0529

Email: omgevingsvergunning@ommen.nl

- Aanwezige bescheiden op het bouwterrein:
 - o Omgevingsvergunning: inclusief de daarbij behorende gewaarmerkte bescheiden
 - o Bouwveiligheidsplan: o.a. inrichtingbouwplaats en afscheiding
 - o Documenten: Overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen
- Uitzetten voorafgaande aan de bouwwerkzaamheden
 - o Rooilijnen en bebouwingsgrenzen: voor aanvang van de werkzaamheden dient de bouw te zijn uitgezet
 - o Bouwpeil: voor aanvang van de werkzaamheden dient de bouw te zijn uitgezet
 - o Zie formulier 'Verzoek uitzetten bouwwerk'
- Meldingen tijdens bouwwerkzaamheden
 - o Start bouw: 2 werkdagen voor aanvang, door de houder van de vergunning, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen (artikel 1.25 Bouwbesluit)
 - o Einde bouw: op de eerste werkdag na beëindiging. Door de houder van de vergunning (artikel 1.25 Bouwbesluit)
 - o Storten van beton: 3 werkdagen voor aanvang
 - o Kwaliteitsverklaringen: 21 dagen voor aanvang, o.a. KOMO/CE-certificaten en attesten met certificaat afgegeven door een door de Minister van Infrastructuur en Milieu erkende instelling
 - o Materiaal en Kleurmonsters: 21 dagen voor aanvang, o.a. gevel- en dakbedekking, detailberekeningen en tekeningen; 21 dagen voor aanvang, o.a. wapeningstekeningen en installatietekeningen inclusief bijbehorende berekeningen
- Gereedmelding van putten en van grond- en huisaansluitleidingen
 - o Van het gereedkomen van putten en van grond- en huisaansluitleidingen van de riolering, en van leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil moet het bevoegd gezag onmiddellijk na die voltooiing in kennis worden gesteld. Onderdelen van het bouwwerk mogen niet zonder toestemming van het bevoegd gezag aan het oog worden onttrokken gedurende twee werkdagen na het tijdstip van kennisgeving, dit is tevens het geval als de plicht tot kennisgeving van voltooiing van toepassing is.

Bouwbesluit:

Bouwveiligheidsplan, dient 3 weken voor aanvang van de bouw te worden aangeleverd.

Water:

De constructie en het toekomstig beheer en onderhoud dient te voldoen aan het afkoppeladvies d.d. 3 maart 2022 met projectnummer 220030.

Voorschriften horend bij het maken, aanleggen of veranderen van een uitweg (art. 2.2, lid 1, sub e Wabo))

Nr.	Deel	Uitvoering
	Uitvoering	Uitvoering voor het aanleggen of veranderen van een uitweg geschiedt door of in opdracht van de gemeente. U mag de uitweg dus niet zelf (laten) aanleggen.
	Kosten	Neem voor de uitvoering contact op met de gemeente. De werkzaamheden die op en in gemeentegrond moeten worden verricht komen voor de rekening van de aanvrager.
	Geldigheid prijsopgaaf	Wanneer er een lichtmast, straatkolk e.d. verplaatst moet(en) worden, zijn deze kosten ook voor uw rekening. Uitvoering geschiedt door of in opdracht van de gemeente. De prijsopgaaf voor de aanleg van de uitweg is geldig tot 3 maanden na de verzenddatum van de prijsopgave. Indien niet binnen 3 maanden is betaald dient een nieuwe prijsopgave te worden gevraagd.
	Bestratingsmateriaal	Met het oog op een veilig en doelmatig gebruik van de openbare weg dient de openbare grond ter plaatse van en direct aansluitend op de uitweg te worden voorzien van een deugdelijke afwijkende als inrit herkenbare bestrating.
	Start gebruikmaking	Van de uitweg mag niet eerder gebruik worden gemaakt dan nadat in het voorschrift " <i>bestratingsmateriaal</i> " bedoelde bestrating op openbare grond is aangelegd.
	Openbare grond	Het is vergunninghouder niet toegestaan zelf, werkzaamheden in openbare grond uit te voeren.
	Toezichthouder	Aanwijzingen van de bevoegde toezichthouder voor de openbare ruimte dienen strikt te worden opgevolgd.
	Breedte uitweg Zicht uitweg	Tenzij anders is vergund, mag de uitweg niet breder zijn dan 3 meter Vergunninghouder respectievelijk zijn rechtsopvolger draagt er zorg voor dat ter plaatse van de aansluiting met de openbare grond niet zodanig hoge beplanting aanwezig is dan wel objectenaanwezig zijn, dat daardoor het zicht op en vanaf de weg op verkeersonveilige wijze wordt belemmerd of verminderd. De hoofdgebruiker van de inrit heeft hiertoe een onderhoudsplicht.
	Schade	De gemeente is niet aansprakelijk voor schade in welke zin dan ook direct of indirect veroorzaakt voor hetzij het gebruik van de uitweg, hetzij door handelen in strijd met deze voorschriften.
	Gebruiksregel	Tenzij anders is vergund dient de uitweg voor het met normale voertuigen (auto, fiets, bromfiets e.d.) komen en gaan van en naar de openbare weg vanaf het perceel waarop de uitweg ligt.
	Vergunninghouder	Bij verkoop van het perceel waarvoor deze vergunning is verleend, gaat de vergunning over op de rechtverkrijgende.

Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken.

- 4174423_5678071_1608299762380_17_050_AO-10; D2020-00151821,
- Bijlage bij RE Advies parkeren – Sc
- 5678071_1608299364044_61191116_IJB_Geotechniek_GB-2;
- 5678071_1608299364060_61191116-FA-1;
- 5678071_1608299403184_8950rapportage;
- 5678071_1608299446820_z191300-91_401-01_Staal-Dak_15-07-2019;
- 5678071_1608299476249_17_050_fotoboek_bestaande_situatie_001;
- 5678071_1608299506320_17_050_kwaliteitsverklaringen_001;
- 5678071_1608299522919_17_050_rapportage_compartimentering_volgens_NEN_6060_001;
- 5678071_1608299549729_17_050_toetsing_bouwbesluit_2012_003;
- 5678071_1608299607869_17_050_VG-plan_ONTWERP;
- 5678071_1608299679124_17_050_ontvangstbevestiging_milieu;
- 5678071_1608299762479_17_050_AO-22;
- 5678071_1608299762486_17_050_AO-23;
- 5678071_1608299762499_17_050_AO-24;
- 5678071_1608299762543_17_050_AO-40;
- 5678071_1608299762564_17_050_AO-50;
- 5678071_1608299762578_17_050_AO-86;
- 5678071_1608299762592_17_050_AO-92;
- 5678071_1608302316034_publiceerbareaanvraag;
- 5678071_1611302704432_17_050_formulier-toetsingskader-veilig-onderhoud-2012-def_001;
- 5678071_1632297433299_17_050_BE-10-a;
- 5678071_1611302704432_17_050_formulier-toetsingskader-veilig-onderhoud-2012-def_001;
- 5678071_1632297433299_17_050_BE-10-a;
- 5678071_1632297433307_acceptatie_Melding_Activiteitenbesluit;
- 5678071_1632297433318_activiteit_bouw_reclamezuil;
- 5678071_1632297433332_z191300-91_401-01_Staal-Dak_20-09-2021;
- 5678071_1632297433337_z191300-91_401-02_Staalaanzichten_20-09-2021;
- 5678071_1632297433344_z191300-91_401-03_Staalaanzichten_20-09-2021;
- 5678071_1632297433350_z191300-91_501-01_Fundering_20-09-2021;
- 5678071_1632297433362_z191300-91_501-02_BGV_20-09-2021;
- 5678071_1632297433371_z191300-91_501-03_Fund-details_20-09-2021;
- 5678071_1632297433379_z191300-91_Berekening_20-09-2021;
- 5678071_1633938831079_19120_akoestisch_onderzoek_Aldi_Ommen;
- 5678071_1633938831079_19120_akoestisch_onderzoek_Aldi_Ommen;
- 5678071_1636710423141_17_050_AO-21-a;
- 5678071_1636710423155_17_050_AO-30-a;
- 5678071_1636710423049_17_050_AO-10-f;
- Oriënterend afkoppeladvies d.d. 3 maart 2022 (projectnummer 220030).