

omgevingsvergunning

Ons kenmerk 1595-2015/PUL
Datum 10 NOV 2015

Burgemeester en wethouders hebben op 3 februari 2015 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het uitbreiden van de winkel, het realiseren van een doorbraak en het plaatsen van reclame op het perceel Van der Capellenstraat 45 te Zwolle. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 1595-2015.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10-2.20 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk;
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, regels van de Provincie of het Rijk, of een voorbereidingsbesluit;
3. het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan is bepaald;
4. het op of aan een onroerende zaak maken of voeren van handelsreclame.

De volgende afwijking(en) en ontheffing(en) vormen een onderdeel van het besluit:

- afwijking te verlenen van de plicht voor het overleggen van een onderzoeksrapport inzake de milieutechnische gesteldheid van de bodem omdat de bodemkwaliteitskaart als kwaliteitsbewijs mag worden opgevoerd (artikel 2.1.5, lid 3 van de Bouwverordening 2015);
- afwijking te verlenen van de plicht voor het aanleggen van de vereiste parkeerplaatsen én laden en lossen op eigen terrein opdat op een andere wijze is voorzien (artikel 35.3, sub a, van het bestemmingsplan "Zwolle-Zuidoost").

Duur vergunning

De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 – 3.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is getoetst aan artikel 2.10-2.20 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom hebben wij besloten u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. De inhoudelijke overwegingen en de voorschriften zijn opgenomen in de bijlage "Onderdelen, behorende bij het besluit omgevingsvergunning Van der Capellenstraat 45".

Ons kenmerk 1595-2015

Datum 1 0 NOV 2015

Leges

De leges voor de behandeling van de aanvraag bedragen € 26.954,00.

Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u, als u belanghebbende bent, beroep instellen. Als u vragen heeft of als u het niet eens bent met het dit besluit adviseren wij u om eerst telefonisch contact met ons op te nemen. We nemen dan samen met u het besluit door. U kunt hiervoor bellen met Wim Sliekers, te bereiken op 038 498 3369.

Wilt u juridische stappen ondernemen, dan kunt u tegen dit besluit schriftelijk beroep instellen. Zorgt u er voor dat u het beroepschrift indient binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd. Door het beroepschrift tijdig in te dienen, voorkomt u dat de rechtbank uw beroepschrift niet meer in behandeling kan nemen.

Hoe kunt u beroep instellen?

U kunt uw beroepschrift schriftelijk indienen. Uw beroepschrift richt u aan de sector bestuursrecht van de rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

In uw beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres en graag ook uw telefoonnummer;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt (u kunt bijvoorbeeld de datum en ons kenmerk van het besluit vermelden of een kopie meesturen);
- de reden waarom u beroep instelt;
- de datum en uw handtekening.

Dient iemand anders namens u een beroepschrift in? Stuur dan een volmacht mee.

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw beroepschrift in behandeling is. Als u dit niet wilt, bijvoorbeeld omdat het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u, dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen. U kunt dan de Voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel vragen een voorlopige voorziening te treffen om het besluit te schorsen. Dit kan alleen als u binnen de termijn een beroepschrift heeft ingediend. Het adres van de rechtbank is Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,
namens dezen,



Wilco IJzerman
sectiehoofd afdeling Fysieke Leefomgeving

Bijlage: onderdelen, behorende bij het besluit omgevingsvergunning Van der Capellenstraat 45

Ons kenmerk 1595-2015

Datum

10 NOV 2015

**Onderdelen, behorende bij het besluit omgevingsvergunning uitbreiding winkel
Van der Capellenstraat 45****Inhoudsopgave**

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van het besluit omgevingsvergunning voor het uitbreiden van de winkel, het realiseren van een doorbraak en het plaatsen van reclame op het perceel Van der Capellenstraat 45 te Zwolle:

- Procedureel
- Overwegingen
- Voorschriften

ProcedureelGegevens aanvrager

Op 3 februari 2015 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Lidl

Vertegenwoordigd door de heer T.J. Broeze

Havenstraat 71

1271 AD

Postbus 198

1270 AD Huizen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het uitbreiden van de winkel, het realiseren van een doorbraak en het plaatsen van reclame.

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

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk;
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, regels van de Provincie of het Rijk, of een voorbereidingsbesluit;
3. het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan is bepaald;
4. het op of aan een onroerende zaak maken of voeren van handelsreclame.

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.

Ons kenmerk 1595-2015
Datum 10 NOV 2015

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 9 maart 2015 hebben wij de aanvrager een termijn van 4 weken gegeven om voor 6 april 2015 de aanvraag aan te vullen. Op verzoek van aanvrager is deze termijn twee maal verlengd tot respectievelijk 1 en 15 mei 2015. De aanvrager heeft op 19 mei 2015 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. In dit geval is de termijn voor het nemen van het besluit opgeschort met 67 dagen.

Aangevraagde activiteit < slopen op grond van ruimtelijke regels>

Op grond van het aanvraagformulier is tevens de activiteit "slopen op grond van ruimtelijke regels" aangevraagd. Een dergelijke activiteit moet aangevraagd worden indien op grond van het bestemmingsplan vergunning nodig is voor het (gedeeltelijk) slopen van bouwwerken. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Zwolle Zuidoost" kent geen voorschriften omtrent slopen van bouwwerken. Voor dit onderdeel is dan ook geen omgevingsvergunning vereist, en zal geen beslissing worden genomen. Er dient nog wel een sloopmelding te worden ingediend.

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 de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

- welstands-/monumentencommissie Het Oversticht

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.

Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de Wabo, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Ons kenmerk 1595-2015
Datum 10 NOV 2015

Op 24 augustus 2015 hebben wij van de gemeenteraad een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen (vvgb) ontvangen waaruit blijkt dat er, gelet op het belang van een goede ruimtelijke ordening, geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

De gemeenteraad heeft tevens verklaard dat, indien tijdens de ter inzage legging van het ontwerp besluit omgevingsvergunning geen zienswijzen zijn ingediend, de verklaring van geen bedenkingen is afgegeven op grond van artikel 2.27 Waob, juncto 6.5 Bor.

Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend, is daarmee tevens de verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad afgegeven.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit heeft van 10 september tot en met 21 oktober 2015 ter inzage gelegen.

Een ieder is in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Er zijn gedurende bovengenoemde periode geen zienswijze ingediend.

Ter inzage legging besluit

Van 13 november tot en met 24 december 2015 ligt het besluit inclusief ruimtelijke onderbouwing en alle relevante stukken ter inzage en worden belanghebbenden in staat gesteld om beroep in te stellen de bestuursrechter van de rechtbank Overijssel.

Gelet op het bepaalde in artikel 6.14, eerste lid, van het Bor is de mededeling tot verlening van de omgevingsvergunning geplaatst in de Staatscourant.

Gelet op het bepaalde in artikel 6.14, tweede lid, van het Bor, en artikel 2, derde lid, van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 vindt de mededeling van een met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de Wabo verleende omgevingsvergunning ook langs elektronische weg plaats.

Het besluit is digitaal te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0193.POV15001-0003

De bronbestanden zijn beschikbaar via

<http://ro.zwolle.nl/plans/NL.IMRO.0193.POV15003-/NL.IMRO.0193.POV15001-0003>

Toezenen besluit

Gelet op het bepaalde in artikel 3.12, vierde lid, van de Wabo is het besluit inclusief de ruimtelijke onderbouwing en de vvgb toegezonden aan het vvgb-orgaan, de gemeenteraad.

Gelet op het bepaalde in artikel 6.13 van het Bor wordt besluit toegezonden aan Gedeputeerde Staten en de eigenaren van de betreffende percelen.

Ons kenmerk
Datum

1595-2015
10 NOV 2015

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

bestemmingsplan/beheersverordening

Het perceel ligt in het geldende bestemmingsplan "Zwolle-Zuidoost" en heeft de bestemmingen "Centrumdoeleinden" [C | 9/9] en "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" [VV], met de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied".

Het project is in strijd met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan. De aanvraag wordt op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo, tevens aangemerkt als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Zie hierna het onderdeel "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan".

bouwbesluit

Het bouwplan is getoetst aan het Bouwbesluit. Uit een oogpunt van uitvoering en veiligheid is het nodig voorwaarden aan de vergunning te verbinden.

bouwverordening

Het bouwplan is getoetst aan de van toepassing zijnde Bouwverordening.

Bodem

In of bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit moet een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem worden verstrekt (artikel 2.4 Regeling Omgevingsrecht). Omdat bij het bevoegd gezag reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten beschikbaar zijn, wijken wij met toepassing van artikel 2.1.5, derde lid, van de Bouwverordening 2015 af van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport.

welstand

De aanvraag is getoetst aan redelijke eisen van welstand. De welstandscommissie Het Oversticht heeft op 27 februari 2015 positief geadviseerd.

provinciale verordening of AMvB

Op 1 september 2009 hebben Provinciale Staten een omgevingsverordening vastgesteld. De Omgevingsverordening Overijssel 2009 bevat geen rechtstreeks werkende normen. Het bouwen is niet in strijd met de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

Er is geen Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) als bedoeld in artikel 4.3, derde lid Wro vastgesteld of in voorbereiding.

Ons kenmerk

1595-2015

Datum

1 0 NOV 2015Grondexploitatie

De plannen voor uitbreiding van de supermarkt betreffen een vergroting van ca. 125 m². Er is geen sprake van een aangewezen bouwplan. De kosten worden daarom via de legesverordening verhaald. Het opstellen van een exploitatieplan om kosten te verhalen is niet aan de orde.

Het bouwen betreft geen bouwplan waarvoor op grond van artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een exploitatieplan moet worden vastgesteld.

Koopovereenkomst

De uitbreiding wordt gerealiseerd op grond van de Gemeente Zwolle. Hierover zijn tussen aanvrager, eigenaar en gemeente afspraken gemaakt. In de koopovereenkomst is onder andere opgenomen dat de kosten voor het verleggen van kabels en leidingen voor rekening van de aanvrager is.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo).bestemmingsplan

Het perceel ligt in het geldende bestemmingsplan "Zwolle-Zuidoost" en heeft de bestemmingen "Centrumdoeleinden" [C | 9/9] en "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" [VV], met de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied".

Het bouwplan is in strijd met de volgende voorschriften van het geldende bestemmingsplan:

- artikel 21.1 en 21.2, omdat de gevraagde uitbreiding van de winkel, zowel het bouwen als het gebruik, niet is toegestaan binnen de Verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- artikel 35.1.a, omdat op het eigen terrein niet kan worden voorzien in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen;
- artikel 35.2, omdat op het bijbehorende terrein dat bij het bouwwerk behoort, niet voldoende ruimte is voor het laden of lossen van goederen.

De aanvraag wordt op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo tevens aangemerkt als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

mogelijkheid tot afwijken van het bestemmingsplan

Wij hebben onderzocht of vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo mogelijk is.

Het geldende bestemmingsplan zelf biedt geen mogelijkheid om de afwijking toe te staan. Een binnenplanse afwijking kan om die reden niet worden toegepast. Het gaat om een permanent bouwwerk, waardoor ook geen gebruik kan worden gemaakt van een tijdelijke afwijking. Het project valt ook niet onder de afwijkingen als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo (afwijken in gevallen van beperkte planologische betekenis).

Ons kenmerk 1595-2015
Datum 10 NOV 2015

Meewerken aan het project is mogelijk indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo).

ruimtelijke onderbouwing

Voor het project is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld met als titel "Van der Capellenstraat 45" d.d. 23 juni 2015. De ruimtelijke onderbouwing maakt als bijlage onderdeel uit van dit besluit.

Rijksbeleid

Op rijksniveau is de Nota Ruimte het belangrijkste ruimtelijke beleidskader. In deze nota zijn de hoofdlijnen voor het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd. De Nota Ruimte bevat geen beleid dat direct doorwerkt naar de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied. Er is geen Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) als bedoeld in artikel 4.3, derde lid Wro vastgesteld of in voorbereiding.

Provinciaal beleid

Het plan behoort tot een categorie van gevallen waarvan Gedeputeerde Staten van de Provincie op grond van artikel 3.1.1, tweede lid Bro, hebben beslist dat geen vooroverleg nodig is.

Op basis van de huidige wet- en regelgeving en het huidige provinciale en gemeentelijke beleid zijn er geen stedenbouwkundige en/of ruimtelijke bezwaren tegen het project.

Het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald.

Bestemmingsplan

De geplande werken en werkzaamheden liggen in het geldende bestemmingsplan "Zwolle-Zuidoost", waarbij werkzaamheden plaatsvinden binnen de bestemmingen "Centrumdoeleinden" [C | 9/9] en "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" [VV], met de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied".

Op grond van artikel 32.3 van de voorschriften van het bestemmingsplan is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op gronden met de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied" werkzaamheden uit te voeren.

In artikel 32.3.3.b, is bepaald dat de werken slechts toelaatbaar zijn, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de archeologische monumentenzorg dan wel in het belang van de archeologische monumentenzorg regels aan de vergunning worden verbonden.

Ons kenmerk 1595-2015
Datum 10 NOV 2015

Onderzoek

In opdracht van de aanvrager is door Hamaland Advies een zogenaamd Bureauonderzoek Archeologie uitgevoerd., d.d. 13 mei 2015, met kenmerk EKU/DIR/HAMA/150941

Advies archeologie

Het projectgebied heeft een archeologische waarderingskans van 50%. Ten behoeve hiervan is een Bureauonderzoek Archeologie opgesteld. Het bureauonderzoek toont aan dat er zich mogelijk archeologische vindplaatsen vanaf de Bronstijd tot en met de Nieuwe Tijd in het plangebied zouden kunnen bevinden. De waarnemingen in Archis bevestigen menselijke bewoning rond het plangebied vanaf de Middeleeuwen.

Door de aanleg van riolering, nutsvoorzieningen en de bouw van het bestaande winkelpand van Lidl is er in het plangebied sprake van een bodemverstoring met een diepte variërend van 0,90m-mv tot 3,0m-mv. De top van het pleistocene dekzand wordt binnen een diepte van 1,50 m-mv verwacht. Hierdoor zijn archeologische waardevolle lagen vermoedelijk verstoord geraakt of verdwenen. De trefkans op intacte archeologische vindplaatsen is derhalve nihil.

De gemeentelijke archeoloog ondersteunt deze bevindingen.

Hiermee is het plan uitvoerbaar zonder dat extra onderzoek hoeft worden uitgevoerd.

Het op of aan een onroerende zaak maken of voeren van handelsreclame

De aanvraag is getoetst artikel 4.4.3, lid 1 van de Algemene Plaatselijke Verordening Zwolle en de "Beleidsregel reclame".

welstand

Het plan moet zowel op zichzelf als in verband met de omgeving voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Het plan is ter advisering voorgelegd aan de Overijsselse Welstandscommissie "Het Oversticht". Deze commissie heeft op 27 februari 2015 een gunstig advies met betrekking tot het plan uitgebracht.

Voorschriften voor het (ver)bouwen van een bouwwerk

1. Het bouwwerk moet gebouwd worden overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit.
2. De ingediende constructieve gegevens (tekeningen en berekeningen) liggen ter goedkeuring bij de afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Bouw- en Milieutoezicht. Er mag niet met die constructies worden begonnen zolang geen goedkeuring van gemeentewege aan deze berekening is gegeven. Wanneer uit deze gegevens blijkt dat de voorgestelde constructies niet voldoen aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit zal er een wijziging van het bouwplan ter goedkeuring ingediend moeten worden.
3. Ten einde te kunnen beoordelen of de bouwmaterialen en/of bouwconstructies en installaties ten behoeve van het gebruik van het pand, welke worden gebruikt,

Ons kenmerk 1595-2015

Datum

10 NOV 2015

gerealiseerd of aangebracht, voldoen aan de betreffende brandveiligheidsartikelen van het Bouwbesluit, moeten uiterlijk drie weken voor de aanvang van de verwerking, uitvoering of aanbrenging, nadere gegevens (kwaliteitsverklaringen) in tweevoud ter goedkeuring ingediend te worden. Het bijgevoegd Brandpreventierapport 1595-2015, d.d. 25 juni 2015, van de Brandweer Zwolle maakt onverkort onderdeel uit van dit besluit.

4. Tijdens de verder uitwerking en uitvoering van het plan dienen de punten genoemd in de bijlage "Opmerkingen en adviezen bij bouwaanvraag, d.d. 12 augustus 2015" van de eenheid Expertisecentrum gevolgd te worden.
5. Tijdens de graafwerkzaamheden dienen de basis veiligheidsmaatregelen in acht te worden genomen..

Op de locatie is in een bodemonderzoek (1995) matig verhoogde gehalten aan arseen aangetoond in het grondwater. In de grond zijn geen tot licht verhoogde gehalten aangetoond. De locatie is geschikt voor het beoogde gebruik. Voor werkzaamheden in de bodem hoeft alleen rekening gehouden te worden met de matig verhoogde gehalten van arseen in het grondwater. In het geval van grondwateronttrekking rekening te worden gehouden met de lozingsnormen. Bij verwerking van vrijkomende grond buiten de locatie, dient te worden voldaan aan de richtlijnen van het Besluit bodemkwaliteit

Voorschriften voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

6. Ter plaatse de Broederschap dient een trottoir aangelegd te worden. Als gevolg van de uitbreiding vervalt namelijk het aanwezige trottoir. In verband met obstakelvrije afstand tot de rijbaan en de bruikbaarheid van de ruimte voor voetgangers zal er een nieuw trottoir gerealiseerd moeten worden. Dit ontwerp dient voor uitvoering ter goedkeuring worden overlegd aan de gemeente, zie ook bij het onderdeel "nog in te dienen gegevens en bescheiden" hieronder.

Voorschriften voor het op of aan een onroerende zaak maken of voeren van handelsreclame

7. De elektrische installatie moet voldoen aan het gestelde in het normblad NEN-1010;
8. De verlichting van de reclame moet, om overlast van de omliggende woningen te voorkomen, zijn uitgeschakeld in de periode gelegen tussen 22.00 uur en 7.00 uur;
9. Zodra de eventuele verlichting gedeeltelijk niet functioneert, moet de verlichting direct worden uitgeschakeld.

Alsmede onder de volgende bepalingen:

- a) De reclame moet voortdurend in een goede staat van onderhoud verkeren. De bevestigingsconstructie moet blijvend tegen corrosie zijn beschermd.
- b) Veranderingen aan bestaande reclame, van welke omvang dan ook, moeten altijd ter beoordeling worden voorgelegd aan de sectie Vergunningen van de eenheid Publiekszaken.

Ons kenmerk 1595-2015

Datum

10 NOV 2015**Overige bijgevoegde documenten**

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd:

- Ruimtelijke onderbouwing, genaamd "Van der Cappellenstraat 45" ,d.d. 23 juni 2015;
- (Ontwerp) Verklaring van geen bedenkingen (VVGB), gemeenteraad Zwolle, d.d. 24 augustus 2015;
- *Aanvraag*
- Publiceerbare aanvraagformulier omgevingsvergunning, ontvangen d.d. 3 februari 2015;
- Volmacht AlterA Vastgoed NV, eigenaar gebouw, dd. 13 mei 2015;
- Activiteit <werk en werkzaamheden>, d.d. 2 juli 2015;
- Foto's bestaand gebouw en omgeving;
- Advies welstands-/monumentencommissie, d.d. 27 februari 2015;
- Advies brandweer, d.d. 25 juni 2015;

Tekeningen:

- Bestaande toestand: Situatie, bladnummer OS00, d.d. 3 april 2015;
- Definitief ontwerp: Situatie, bladnummer DS02, d.d. 3 april 2015;
- Bestaande toestand: Plattegrond, Situatie, bladnummer OP00, d.d. 28 oktober 2014;
- Bestaande toestand: Gevels en doorsnede, bladnummer OG00, d.d. 28 oktober 2014;
- Bouwvoorbereiding: Variant 02 Plattegrond, inrichting en situatie, bladnummer BV02-wijziging A, d.d. 8 juli 2015;
- Bouwvoorbereiding: Variant 02 Gevels en doorsneden, bladnummer BG02-wijziging A, d.d. 8 juli 2015;
- Definitief ontwerp: Doorsnede A-A, bladnummer DD02, d.d. 3 april 2015;
- Definitief ontwerp: Variant 02 Riolering, bladnummer DT21, d.d. 3 april 2015;

Onderzoeken en rapportages

- Bureauonderzoek Archeologie, uitgevoerd door Hamaland Advies, kenmerk EKU/DIR/HAMA/150941, d.d. 13 mei 2015;
- Constructieontwerp, CIBIS bouwadviseurs, projectnummer 150020-CR001, d.d. 12 mei 2015;
- Ontwerp funderingsdetail, A3 tekening, projectnummer 150020-CR001, d.d. 7 juli 2015;
- Begeleidende mail bij ontwerp funderingsdetail, d.d. 7 juli 2015;
- Sonderingsrapport, Koops & Romein grondmechanica, ordernr. 2015-268, d.d. 17 april 2015;
- Brandveiligheidsadvies rapportage "Beheersbaarheid van Brand 2", CIBIS bouwadviseurs, werknummer 150020 BR001.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

1. Ontwerptekening van de openbare ruimte ter plaatse van Broederschap, welke voorzien is van een ontwerp voor de inrichting van het openbaar gebied ter plaatse

Ons kenmerk 1595-2015

Datum **10 NOV 2015**

- van Broederschap, waaruit de maat van de rijbaan inclusief het vereiste trottoir blijkt (zie ook voorschrift 6. hierboven);
2. Een sloop- en bouwveiligheidsplan, zoals bedoeld in hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit.

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
Omgevingsvergunning Van der
Capellenstraat 45

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
Hoofdstuk 2 Aanvraag omgevingsvergunning	3
Hoofdstuk 3 Geldende planologische situatie	3
Hoofdstuk 4 Locatie en situatie	4
4.1 Ligging projectgebied	4
4.2 Beschrijving bestaande situatie	4
4.3 Beschrijving nieuwe situatie	5
Hoofdstuk 5 Beleid	6
5.1 Rijk en Provincie	6
5.2 Gemeente	7
Hoofdstuk 6 Advisering	8
6.1 Ruimtelijke effecten	8
6.1.1 Verkeer	8
6.1.2 Stedenbouw	8
6.2 Milieu aspecten	9
6.2.1 Bodem	9
6.2.2 Geluid	9
6.3 Overige aspecten	9
6.3.1 Archeologie	9
6.3.2 Economische uitvoerbaarheid	10
Hoofdstuk 7 Overleg en zienswijze	11
7.1 Overleg	11
7.2 Mediation	11
Hoofdstuk 8 Afweging en advies	11
Hoofdstuk 9 Juridische toelichting procedure	12

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Hoofdstuk 1 Inleiding

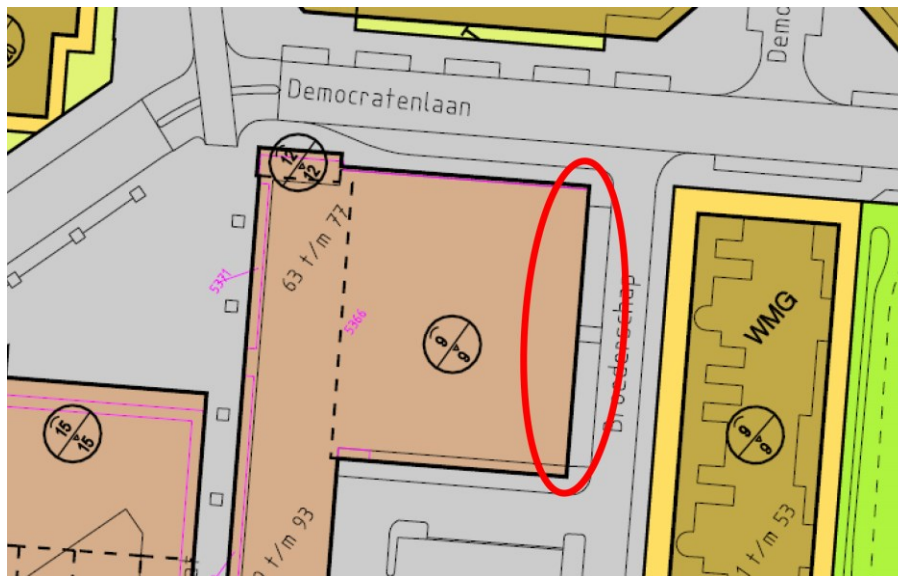
Door Lidl Nederland is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor de uitbreiding van een supermarkt aan de Van der Capellenstraat 45. Deze uitbreiding voorziet in het uitbreiden van een magazijn en het oplossen van een laad- en losprobleem door deze functie te verplaatsen van de Broederschap naar de Democratenlaan.

Hoofdstuk 2 Aanvraag omgevingsvergunning

De aanvraag is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Zwolle-Zuidoost'. Er kan medewerking worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) indien dit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Hoofdstuk 3 Geldende planologische situatie

De locatie Van der Capellenstraat 45 maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Zwolle-Zuidoost'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 31 mei 2010. Het betreffende perceel heeft de bestemming Centrumdoeleinden. Het gedeelte waarop de uitbreiding wordt gerealiseerd heeft de bestemming Verkeers- en Verblijfsdoeleinden. Een detailhandelsfunctie is in strijd met de bestemming Verkeers- en Verblijfsdoeleinden. Tevens is de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' van toepassing.



afbeelding 1: uitsnede plankaart bestemmingsplan met aanduiding bouwlocatie

Hoofdstuk 4 Locatie en situatie

4.1 Ligging projectgebied

De locatie betreft het perceel Van der Capellenstraat 45. De uitbreiding wordt gerealiseerd aan de Broederschap. De laad- en loszone van de supermarkt verhuist naar de Democratenlaan (zie onderstaande afbeelding voor de locatie van het plangebied). De laad- en loszone zat tot enkele jaren geleden ook aan de Democratenlaan en wordt nu weer verhuist naar de vroegere locatie.



afbeelding 2: aanduiding plangebied

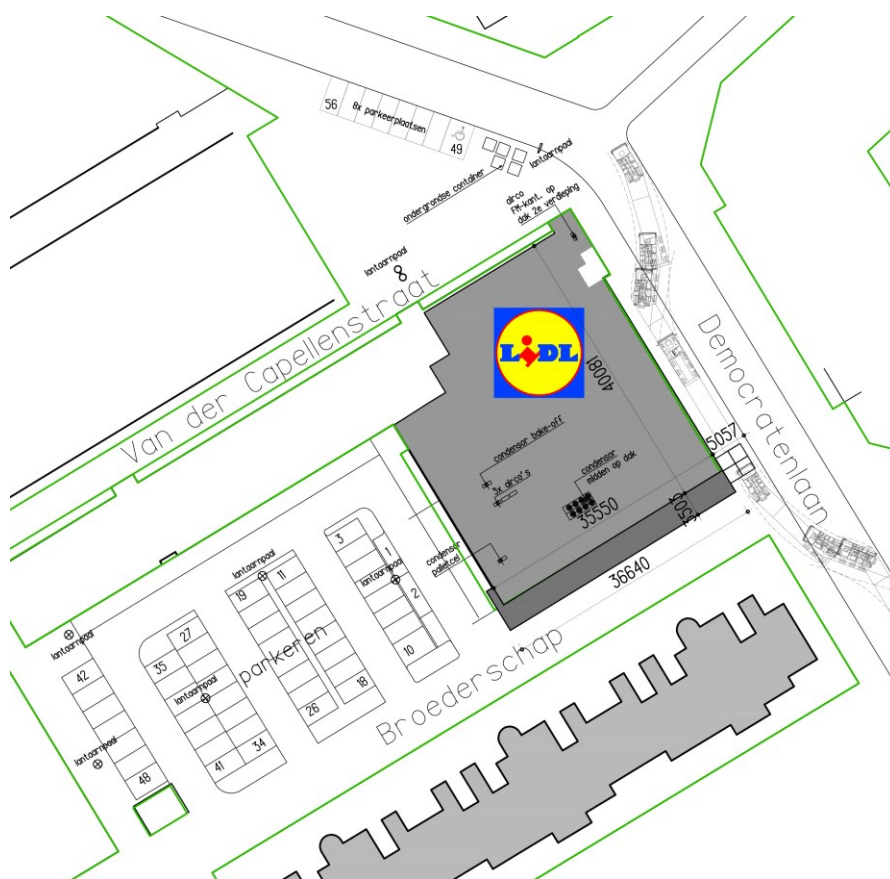
4.2 Beschrijving bestaande situatie

De supermarkt maakt onderdeel uit van het winkelcentrum. In de bestaande situatie is de laad- en loszone van de supermarkt gerealiseerd aan de Broederschap. Daar zijn nu ook een 5-tal parkeervakken gesitueerd. Aan de Democratenlaan zijn eveneens 5 parkeervakken gesitueerd.

naam plan: Projectomgevingsvergunning Van der Capellenstraat 45



De supermarkt breidt uit met ca. 125 m². Langs de zuidgevel wordt een uitbreiding gerealiseerd van 35 x 3,5 meter met een hoogte van ca. 6,5 meter. Deze uitbreiding wordt gerealiseerd aan de Broederschap. De laad- en loszone verplaatst hierdoor naar de Democratenlaan. Daar heeft deze tot een aantal jaren geleden ook gezeten. De entree voor laden en lossen wordt gerealiseerd op de hoek van de Democratenlaan met de Broederschap. In totaal verdwijnen er 10 parkeerplaatsen.



afbeelding 4: situatie nieuw

Hoofdstuk 5 *Beleid*

5.1 Rijk en Provincie

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid is neergelegd in de Nota Ruimte. In de Nota Ruimte wordt het ruimtelijke beleid op hoofdlijnen vastgelegd tot 2020 en wordt er een doorkijk gegeven naar de periode 2020-2030. De Nota bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de bijbehorende doelstellingen.

Het motto van de Nota Ruimte luidt: "decentraal wat kan, centraal wat moet". Dit houdt in dat alleen de hoofdlijnen zijn vastgelegd en beleidskeuzes zoveel mogelijk decentraal plaatsvinden. De Nota Ruimte bevat dan ook geen beleid dat rechtstreeks doorwerkt naar ontwikkelingen van deze aanvraag.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt aangegeven dat er bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen getoetst moet worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De betreffende uitbreiding is een stedelijke ontwikkeling en voorziet in een lokale behoefte. De ontwikkeling draagt bij aan versterking van het wijkcentrum en lost op lokaal niveau een verkeersprobleem op. De vergroting van de bestaande supermarkt is ondergeschikt en voorziet slechts in de uitbreiding van ca. 125 m² magazijnruimte. De verkoopvloeroppervlakte wordt niet vergroot. Gelet hierop is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing.

Datum: 23 juni 2015

naam plan: Projectomgevingsvergunning Van der Capellenstraat 45

Provinciaal beleid

De provincie Overijssel heeft op 1 juli 2009 de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld. Hierin is het ruimtelijk beleid van de provincie vastgelegd. In het beleid van de provincie staan de zorg voor ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid centraal. Deze elementen zijn derhalve binnen de hele omgevingsvisie terug te vinden. De sturingsfilosofie van de provincie is als volgt samen te vatten: als sprake is van een bepaalde ontwikkeling, dan moet eerst worden nagegaan, aan de hand van de generieke beleidsuitgangspunten die in de omgevingsvisie zijn opgenomen, of er behoefte is aan de ontwikkeling. Indien dat zo is, moet worden nagegaan of de gekozen plek geschikt is voor het aldaar doorvoeren van de ontwikkeling. Om antwoord te kunnen geven op die laatste vraag dient de ontwikkelingsperspectievenkaart bekeken te worden. Wanneer uit die kaart blijkt dat een ontwikkeling, zoals gepland, niet in strijd is met deze kaart, kan verder worden bezien hoe de ontwikkeling vormgegeven moet worden. Hierbij heeft de provincie gekozen voor een vierlagenbenadering, in welke benadering vier kaarten/lagen worden onderscheiden. Dit zijn de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag. Samen met de catalogus gebiedskenmerken kan worden geconstrueerd welke kenmerken per laag van belang zijn om rekening mee te houden bij de planvorming.

Ontwikkelingsperspectief

Op de kaart Ontwikkelingsperspectief wordt het plangebied aangeduid als woonwijk.

Gebiedskenmerken

Op de Gebiedskenmerken kaarten blijkt dat de natuurlijke laag van het plangebied aangemerkt dient te worden als 'komgronden'. De laag van het cultuurlandschap is niet aangeduid en de stedelijke laag laat 'woonwijken 1955 - nu' zien. De vierde laag, de lust en leisurelaag is niet van toepassing

Gezien bovenstaande aanduidingen zijn de gebiedskenmerken van de stedelijke laag 'woonwijken 1955 – nu' het meest kenmerkend voor het gebied. Het gevraagde plan past hierin.

De ontwikkeling is dus conform het provinciaal beleid.

5.2 Gemeente

Structuurvisie

De gemeenteraad van Zwolle heeft op 16 juni 2008 ingestemd met het Structuurplan Zwolle 2020. Met het Structuurplan Zwolle 2020 geeft de gemeente richting aan de noodzakelijke groei van woningbouw- en bedrijvenlocaties. Daarmee wordt de positie van Zwolle als regionale centrumstad versterkt en komen er kaders waarbinnen de stad zich de komende jaren kan ontwikkelen. Toekomstvisie en draagvlak moeten zorgen voor een evenwichtige groei van Zwolle met behoud van groen, leefbaarheid, bereikbaarheid en duurzaamheid.

In het structuurplan wordt het plangebied aangemerkt als wijkcentrum. Het beleid is er op gericht om de positie van wijk- en buurtcentra te behouden.

Kadernota Detailhandel Zwolle

Op 2 april 2012 heeft de gemeenteraad de nota 'Topwinkelstad Zwolle Kadernota detailhandel 2012-2012' vastgesteld. Met dit detailhandelsbeleid sluit de gemeente Zwolle aan bij het koopgedrag van de consumenten. Met dit gedrag als leidraad kan voor de detailhandelsstructuur in Zwolle de volgende indeling van winkelgebieden worden gehanteerd:

- binnenstad: recreatief winkelen in de binnenstad, in een attractieve omgeving;
- periferie: centra voor doelgerichte aankopen, op perifere locaties met voldoende ruimtelijke schaal en optimale bereikbaarheid;
- wijk- en buurtcentra: centra voor dagelijkse aankopen in de buurt/in de wijk, op basis van een compleet aanbod.

De ontwikkeling is conform het detailhandelsbeleid.

Hoofdstuk 6 Advisering

6.1 Ruimtelijke effecten

6.1.1 Verkeer

Ten gevolge van de uitbreiding van de Lidl, verdwijnen er 5 parkeerplaatsen aan de Broederschap. Daarnaast verdwijnen er, door het verplaatsen van de laad- en loszone, 5 plekken langs de Democratenlaan. In principe is er in de omgeving van het winkelcentrum een ruim aanbod aan parkeervoorzieningen. Onder andere in de enkele jaren geleden gerealiseerde parkeergarage. Afhankelijk van de bestemming waarvoor mensen komen kan het zijn dat parkeerders niet gebruik maken van deze voorzieningen, maar dat zij in plaats daarvan de auto in het omliggende woongebied parkeren. Het plan van de Lidl is echter uitvoerig met omwonenden van de Broederschap gecommuniceerd en zij staan positief ten opzichte van de voorgestelde ontwikkeling. Het verdwijnen van parkeerplaatsen kan gecompenseerd worden op andere plekken en is in het licht van de gemaakte afspraken met omwonenden aanvaardbaar.

Aandachtspunt vanuit verkeer is nog wel de inrichting van de Broederschap. Door de uitbreiding van de Lidl aan de Broederschap, verdwijnt in het ontwerp het trottoir. Dit is niet acceptabel in verband met obstakelvrije afstand tot de rijbaan en de bruikbaarheid van de ruimte voor voetgangers. Er zal een nieuw trottoir gerealiseerd moeten worden.

6.1.2 Stedenbouw

Aanleiding van deze planvorming is een probleem met overlast van laden en lossen voor de supermarkt. Vanuit goede ruimtelijke ordening is het begrijpelijk dat deze bevoorrading verplaatst wordt vanuit de smalle Broederschap naar de Democratenlaan. Dit heeft gevolgen voor de verkeerssituatie en parkeren (zie verkeer). Het bestaande gebouw wordt daarbij ca. 3,5 meter vergroot, in de richting van de Broederschap. Deze uitbouw vormt de nieuwe magazijnruimte en op de verdieping een vergroting van de bergingen die bereikbaar zijn met een hellingbaan vanaf achterliggende parkeerplaats. De hoogte van het totale volume blijft 6.3 meter, maar het profiel van De Broederschap wordt wel aanzienlijk smaller.

Ruimtelijk heeft de uitbouw forse impact op het straatbeeld (vernauwing van het straatprofiel, verminderde herkenbaarheid van het parkeerterrein achter de supermarkt). Ruimtelijk is dit in beginsel niet wenselijk, maar in het proces met de buurt is gewogen dat dit meer acceptabel is dan de overlast die men nu ervaart. Qua uitzicht en bezonning van de tegenoverliggende woningen zijn de negatieve effecten van het plan beperkt, gelet op de oriëntatie van deze woningen en het feit dat men nu ook tegen een blinde gevel aankijkt.

Op 27 februari 2015 heeft welstand een positief welstandsadvies gegeven.

6.2 Milieu aspecten

6.2.1. Bodem

Uit het bodeminformatie systeem en het Historisch Bodem Bestand (HBB) van de gemeente Zwolle blijkt dat er geen verontreinigingen zijn aangetroffen.

6.2.2. Geluid

Een supermarkt wordt niet aangemerkt als zijnde een gevoelige functie. Echter moet ook worden aangetoond dat milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving, zoals woningen, niet negatief worden beïnvloed door de realisatie van een supermarkt. Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen een supermarkt en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" geraadpleegd. Hierin zijn richtafstanden aangegeven voor milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties ten opzichte van het omgevingstype "rustige woonwijk". Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Deze richtafstanden kunnen met één afstandsstep worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype "gemengd gebied". Een "gemengd gebied" is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. De richtafstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen, gelegen buiten het plangebied.

De centrumfunctie, dat met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, kan geschaard worden onder de in de VNG-brochure genoemde omschrijving „supermarkten, warenhuizen" (SBI code 471). Als grootste afstand wordt 10 meter tot een gevoelige functie aanbevolen. Aangezien de directe omgeving getypeerd kan worden als "gemengd gebied" kan de richtafstand met één afstandsstep worden verlaagd. De richtafstand wordt daardoor 0 m., waardoor gesteld kan worden, dat het woon- en leefklimaat door de beoogde ontwikkeling niet wordt aangetast.

Het aspect bedrijven- en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

6.3 Overige aspecten

6.3.1 Archeologie

Het projectgebied heeft een archeologische waarderingskans van 50%. In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' opgenomen. Ten behoeve hiervan is een Bureauonderzoek Archeologie opgesteld. Het bureauonderzoek toont aan dat er zich mogelijk archeologische vindplaatsen vanaf de Bronstijd tot en met de Nieuwe Tijd in het plangebied zouden kunnen bevinden. De waarnemingen in Archis bevestigen menselijke bewoning rond het plangebied vanaf de Middeleeuwen.

Door de aanleg van riolering, nutsvoorzieningen en de bouw van het bestaande winkelpand van Lidl is er in het plangebied sprake van een bodemverstoring met een diepte variërend van 0,90m-mv tot 3,0m-mv. De top van het pleistocene dekzand wordt binnen een diepte van 1,50 m-mv verwacht. Hierdoor zijn archeologische waardevolle lagen vermoedelijk verstoord geraakt of verdwenen. De trefkans op intacte archeologische vindplaatsen is derhalve nihil. De gemeentelijke archeoloog ondersteunt deze bevindingen. Hiermee is het plan uitvoerbaar zonder dat extra onderzoek hoeft worden uitgevoerd.

6.3.2 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, of een projectomgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit. De zogenaamde “aangewezen bouwplannen” waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000 m².

De plannen voor uitbreiding van de supermarkt betreffen een vergroting van ca. 125 m². Er is geen sprake van een aangewezen bouwplan. De kosten worden daarom via de legesverordening verhaald. Het opstellen van een exploitatieplan om kosten te verhalen is niet aan de orde.

Op basis van het bovenstaande wordt de omgevingsvergunning geacht economisch uitvoerbaar te zijn.

Koopovereenkomst

De uitbreiding wordt gerealiseerd op grond van de Gemeente Zwolle. Hierover zijn tussen aanvrager, eigenaar en gemeente afspraken gemaakt. In de koopovereenkomst is opgenomen dat het verleggen van kabels en leidingen voor rekening van initiatiefnemer is.

Hoofdstuk 7 Overleg en zienswijze

7.1 Overleg

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is neergelegd dat in de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gevoerd moet worden met andere gemeenten, waterschappen, diensten van de provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of die belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit vooroverleg geldt ook voor de voorbereiding van het besluit ten aanzien van een omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Het plan behoort tot een categorie van gevallen waarvan Gedeputeerde Staten van de Provincie op grond van artikel 3.1.1, tweede lid Bro, hebben beslist dat geen vooroverleg nodig is.

Gelet op het feit dat het plan geen impact heeft op de bebouwde ruimte, is geen sprake van een belang vanuit het Waterschap.

7.2 Mediation

Lidl vroeg en kreeg begin 2013 een omgevingsvergunning voor de verplaatsing van de ingang van de Democratenlaan naar de Broederschap. Daardoor kregen de bewoners van het appartementencomplex aan de Broederschap, verenigd in de VVE Broederschap, veel overlast van het laden en lossen van de leveranciers. Daarom dienden de bewoners diverse bezwaarschriften in tegen de vergunning en tegen de weigering handhavend op te treden. De vertegenwoordiger van de VVE Broederschap heeft het initiatief genomen om in augustus 2013 in gesprek te gaan. Daarop heeft de gemeente een bemiddelaar ingezet die in eerste instantie het gesprek tussen Lidl en VVE op gang gebracht heeft. Dit heeft geleid tot een groot aantal gesprekken waarbij partijen uiteindelijk een oplossing bedachten waarbij de overlast verminderd zou worden en de Lidl niet haar hele winkel hoefde te verbouwen om het laden en lossen weer vanaf de Democratenlaan te laten plaatsvinden. Die plek was de oorspronkelijk ook de laad- en losplaats van de voorgangers van de Lidl in dat pand. Het plan houdt in dat aan de Broederschapzijde het hele pand uitgebreid wordt, richting het appartementencomplex, maar dat de ingang voor laden en lossen dus terug gaat naar de Democratenlaan. Partijen zijn tevreden over de oplossing, die voor hen een duurzame oplossing van de ondervonden hinder inhoudt. Vervolgens is de gemeente eveneens aan tafel gekomen om te kunnen toetsen of de plannen doorgang zouden kunnen vinden. Daarbij speelden diverse factoren een rol, van riolering verleggen, verkoop van grond tot de ruimtelijke gevolgen voor het geheel. Toen daar in principe een positief signaal op is afgegeven door de gemeente en de eigenaar van het winkelcentrum, heeft Lidl besloten de nodige stappen te ondernemen om tot definitieve uitvoering van de plannen te kunnen overgaan.

Het mediationtraject speelde tussen bewoners van de Broederschap en de Lidl. Met de omwonenden van de Democratenlaan (appartementencomplex), waar de laad- en loszone weer naar 'terug' verhuist, is niet gesproken. Afgesproken is dat vooraf aan de ter inzage legging deze bewoners worden geïnformeerd door de Lidl.

Hoofdstuk 8 Afweging en advies

De aanvraag is niet in strijd met het rijk, provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarnaast zijn er geen belemmeringen.

Voorgesteld wordt om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3 van de Wabo medewerking te verlenen aan de aanvraag.

Samenvattend advies / beslispunten

De gemeenteraad voor te stellen in te stemmen met de ruimtelijke onderbouwing en op grond hiervan de ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven.

Hoofdstuk 9 Juridische toelichting procedure

Per 1 oktober 2010 is de Wabo in werking getreden. Met de inwerkingtreding van deze nieuwe wet wordt de vergunningverlening van diverse verschillende vergunningen gecoördineerd, worden procedures opnieuw vastgelegd en bevoegdheden opnieuw omschreven. De Wabo gaat ervan uit dat de beslissing op een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt genomen door één bestuursorgaan: het bevoegd gezag. Dit orgaan draagt zorg voor een goed verloop van de procedure en is verantwoordelijk voor de te nemen integrale beslissing. Uitgangspunt daarbij is dat de afweging over de verschillende aspecten van het project door het bevoegd gezag wordt gemaakt. Echter in het geval er een omgevingsvergunning moet worden verleend, waarbij wordt afgeweken van een bestemmingsplan, kan het college alleen een besluit nemen, nadat ook de raad is gehoord, door het vragen van een verklaring van geen bedenkingen (artikel 2.27 Wabo juncto art. 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Op grond van art. 6.5, derde lid Bor, is het echter wel mogelijk om categorieën van gevallen aan te wijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen alsnog niet is vereist.

De onderhavige aanvraag komt niet voor in de lijst van categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen alsnog niet is vereist.

De gemeenteraad wordt op basis van de aanvraag en de daarbij behorende stukken verzocht een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (hierna te noemen ontwerp-vvgb) af te geven. Deze kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Na afgifte van de ontwerp – vvgb, zal het college deze gelijk met het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning voor zes weken ter inzage leggen. Een ieder wordt in de gelegenheid gesteld in deze periode een zienswijze in te dienen. Gelijktijdig zal het ontwerp-besluit worden toegezonden aan een aantal adviseurs, waaronder het waterschap. De ingediende zienswijzen en de uitgebrachte adviezen worden voorgelegd aan de gemeenteraad met verzoek een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Tevens zal de gemeenteraad worden voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er in dit geval een anterieure overeenkomst zal worden gesloten en het kostenverhaal anderszins verzekerd is.(artikel 6.12, lid 2 sub a van de Wro). Vervolgens kan het college en burgemeester met inachtneming hiervan een besluit op de aanvraag nemen.