

Giel Smits beheer B.V.
Dhr. M.J. Smits
Koopmansgildeplein 16
4105 TX CULEMBORG

Onderwerp:
Omgevingsvergunning Koopmansgildeplein 16

Datum:
11 februari 2014

Het college van burgemeester en wethouders van Culemborg;

gezien een aanvraag voor een omgevingsvergunning van:

Giel Smits beheer B.V.
Dhr. M.J. Smits
Koopmansgildeplein 16

Met de activiteit bouwen en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, voor een uitbreiding van de PLUS en Lidl te Culemborg op het perceel:

kadastraal bekend	:	sectie N , nr. 2457 / 109
Bouwadres	:	Koopmansgildeplein 16 te Culemborg
Registratienummer	:	201300092
OLO nr.	:	763359
ODR nr.	:	02141085

Besluit

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van het besluit. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk conform artikel 2.1, eerste lid, onder a c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan conform artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto 2.12, eerste lid onder a, onder 3 (Wabo);

Onderdeel van het besluit vormen:

- a. een uitbreiding van de PLUS en Lidl;
- b. het realiseren van parkeerplaatsen;
- c. het realiseren van tijdelijke parkeerplaatsen;

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit, het bouwen van een bouwwerk conform artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en voor de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplanovereenkomstig artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom is de aanvraag in behandeling genomen. De aanvraag is getoetst door de welstandscommissie en aan overige relevante wet- en regelgevingen.

Overige bijgevoegde documenten

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

- Aanvraag formulier d.d. ontvangst 11-03-2013;
- Tekeningenlijst d.d. ontvangst 11-03-2013;
- Kleur- en materialenstaat d.d. ontvangst 11-03-2013;
- Ventilatieberekening d.d. ontvangst 11-03-2013;
- Bestektekening B001 d.d. ontvangst 11-03-2013;
- Bestektekening B010 d.d. ontvangst 11-03-2013;
- Bestektekening B011 d.d. ontvangst 11-03-2013;
- Bestektekening B012 d.d. ontvangst 11-03-2013;
- Bestektekening B030 d.d. ontvangst 11-03-2013;
- Bestektekening B100 d.d. ontvangst 11-03-2013;
- Bestektekening B110 d.d. ontvangst 11-03-2013;
- Bestektekening B120 d.d. ontvangst 11-03-2013;
- Bestektekening B200 d.d. ontvangst 11-03-2013;
- Bestektekening B300 d.d. ontvangst 11-03-2013;
- Verzendlijst 001 d.d. ontvangst 11-03-2013;
- Constructie B01 d.d. ontvangst 11-03-2013;
- Constructie B11 d.d. ontvangst 11-03-2013;
- Constructie B12 d.d. ontvangst 11-03-2013;
- BvBPlus;
- BvBLidl;
- BvBPlusa;
- RPS-rapport met ref: M46/NC13030203 d.d. ontvangst 11-03-2013;
- Locatie tijdelijke parkeerplaats;
- Ruimtelijke onderbouwing/motivatie
NL.IMRO.0216.PBuitbr.LidlPlusParijsch-0102;
- Zienswijzen nota;

Nog in te dienen stukken

Voor aanvang van de werkzaamheden dienen de volgende gegevens ingediend en goedgekeurd te zijn door het bevoegd gezag:

- > plan van aanpak t.b.v. de mitigerende maatregelen c.q. werkprotocol;
- > er dient een aanvullend vleermuizenonderzoek ingediend te worden bij het daarvoor bedoelde gezag;
- > een aanvullend (asbest)bodemonderzoek;
- > de definitieve constructietekeningen en -berekeningen;
- > de definitieve installatietekeningen en gegevens;
- > de bouwplaats inrichting;
- > bouwveiligheidsplan;
- > de inrichtingstekening van de tijdelijke parkeerplaats;

Beroep tegen het definitieve besluit

Beroep tegen een besluit dat is voorbereid met de uniforme openbare voorbereidingsprocedure kan alleen worden ingesteld door belanghebbenden die in de voorprocedure tijdig hun zienswijze hebben ingediend, alsmede belanghebbenden die niet verweten kan worden geen zienswijze te hebben ingediend. U kunt het beroep indienen bij de Rechtbank Arnhem, sector Bestuursrecht. De termijn voor het instellen van beroep is binnen zes weken vanaf de dag na de verzenddatum van het besluit. De datum van verzending staat vermeld in de publicatie en in het besluit zelf.

Op grond van artikel 6:13 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kan echter geen beroep worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijze naar voren heeft gebracht tegen het ontwerpbesluit.

Een kopie van het beroepschrift en het verzoek om voorlopige voorziening gaarne verzenden aan het college van burgemeester en wethouders of de burgemeester, Postbus 136, 4100 AC Culemborg.

Leges

Op grond van de "Legesverordening 2013" en de daarbij behorende tarieventabel bent u leges verschuldigd voor het in behandeling nemen van een aanvraag om Omgevingsvergunning. Onderstaand treft u een specificatie aan van de verschuldigde leges. De betaling van de leges moeten worden voldaan doormiddel van de nota welke separaat door de Gemeente Culemborg wordt verstuurd.



Culemborg

Leges Welstand	€ 905,-
Leges Bouwen	€ 9.717,30
Leges Bodem	€ 172,10
Leges afwijken bestemmingsplan	€ 10.000,- +
Totaal	€ 20.794,40

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Culemborg

De secretaris

De burgemeester

P. van der Veer

R. van Schelven

1. Voorschriften

Bij het nemen van het besluit behoren de volgende voorschriften:

- De bouwer / ontwikkelaar moet zelf een vergunning aanvragen bij het waterschap (los van de omgevingsvergunning) om het hemelwater te mogen lozen op het gemeentelijk hemelwater rioolstelsel (HWA). Dit voor zowel de permanente bebouwing cq permanente parkeerplaatsen als mede de tijdelijke parkeerplaatsen;
- Grond die vrijkomt tijdens de bouw kan onder bepaalde voorwaarden hergebruikt worden binnen de regio Rivierenland. Neem hiervoor contact op met de adviseurs Bodem van de gemeente.
- De meldingsplicht (art. 53 Monumentenwet 1988) van kracht is. De mogelijkheid bestaat dat een toevalsvondst wordt gedaan. Eventueel behoudenswaardige archeologische resten dienen door de aannemer officieel gemeld te worden bij de Rijksdienst van het Cultureel Erfgoed in Amersfoort, de archeologisch instantie van het Ministerie OCW. De aannemer dient tevens direct de gemeente Culemborg in kennis te stellen van de toevalsvondst.
- Er dient een aanvullend bodemonderzoek ingediend te worden, t.b.v. de bodemkwaliteit i.v.m. het redelijke vermoeden van asbest;
- Er dient een aanvullend vleermuizen onderzoek bij het daarvoor bedoelde bevoegde gezag ingediend te worden;
- Voor uitvoering van de tijdelijke parkeerplaats dient er contact opgenomen te worden met het bevoegd gezag, met de afdeling plan realisatie;

2. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Algemeen

- de aanvraag op 11 maart 2013 is ingediend;
- de aanvraag welke ingediend is een reguliere aanvraag betreft;
- de aanvraag in oorsprong uitgebreid is gelet op de strijdigheid met het bestemmingsplan;
- de aanvraag als uitgebreid is behandeld;

Bestemmingsplan

- het perceel gelegen is in het vastgestelde, bestemmingsplan "Culemborg-West";
- het gelegen is in de enkelbestemming "Centrum-1";
- het de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 4" heeft;
- het (bouw-)plan niet past binnen de voorschriften van genoemd bestemmingsplan;
- het gevraagde in strijd is met artikel 5.3, te weten: de gevraagde overschrijding van het bouwvlak is niet enkel een trappenhuis en tevens hoger dan 2,5 meter;

Afwijken bestemmingsplan

- op grond van artikel 2.12 eerste lid, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien:

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1, met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2, in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen;

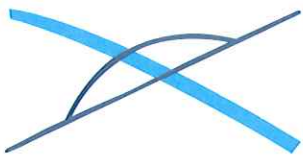
Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

Artikel 2.12, tweede lid, kan de vergunning, voor zover zij betrekking heeft op een activiteit voor een bepaalde termijn.

- het gevraagde niet voldoet aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1;
- er geen afwijkingen voor verruiming van het magazijn / cq BVO winkeloppervlak is opgenomen in het bestemmingsplan;
- het gevraagde niet voldoet aan artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 2;
- het gevraagde niet beschouwd kan worden als zijnde een activiteit bijbehorend bij bijlage II, artikel 2, lid 1 tot en met lid 21 van het Besluit omgevingsrecht;
- er een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten aanzien van het gevraagde;
- het gevraagde voorziet in een goede ruimtelijke ordening;

Flora en fauna

- er een quick-scan is uitgevoerd t.b.v. de Natuurwetgeving, NB-wet en F&F-wet;
- er vleermuizen zijn aangetroffen in de woning aan de Prijsseweg 10;
- de sloop van de woning aan de Prijsseweg 10 zich bevindt in het plangebied;



Culemborg

- de sloopvergunning cq melding separaat is aangevraagd en onherroepelijk is geworden;
- het onderzoek wijst uit dat de woning dient als verblijfplaats voor vleermuizen en wellicht de nestplaats voor de huismus;
- er de voorwaarde is opgelegd om naderonderzoek in te stellen;

Bodemkwaliteit

- er dient een aanvullend onderzoek ingediend te worden, t.b.v. de bodemkwaliteit dat zich met name richt tot asbest;
- dit als voorwaarde opgenomen is;

Exploitatieovereenkomst

- er dient een exploitatieplan opgesteld te worden mits het anderzijds is verzekerd;
- de plankosten anterior zijn geregeld;

Gemandateerde welstand en monumentencommissie

- het gevraagde voorgelegd is aan de gemandateerde welstandscommissie op d.d. 25 maart 2013;
- zij positief adviseert;

Zienswijzen en bekendmaking

- het besluit, overeenkomstig afdeling 3.4 Awb bekend te maken;
- het besluit te publiceren in de Staatscourant en de Culemborgse Courant;
- het besluit voor een periode van zes weken ter visie te leggen;
- het besluit is vastbaar voor beroep bij de rechtbank.

Zienswijzen

- gedurende de ter visie termijn van 28 oktober 2013 tot en met 9 december 2013 zijn er een tweetal zienswijzen ingediend;
- de twee zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk;
- er een nota van zienswijzen is opgesteld;
- de ingediende zienswijzen leidt tot een aanpassing van de onderbouwing ten aanzien van het BVO;
- het overige deel en andere zienswijze niet leidt tot plan aanpassing of een ander besluit;
- de zienswijzen dan ook dan ook voor de overige onderdelen niet gegrond worden verklaard;

Bouwverordening

- het gevraagde voldoet onder voorwaarden aan de bouwverordening 2010;
- er tijdelijke parkeerplaatsen gerealiseerd worden op het perceel N3669, gelegen aan de Prijsseweg;
- deze tijdelijke realisatie voortvloeit i.v.m. uitgestelde gedeeltelijke sloop van de woning aan de Prijsseweg 10;

Bouwbesluit

- het gevraagde voldoet onder voorwaarden aan het bouwbesluit 2012;