

Omgevingsvergunning

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Zaaknummer: 2016-0029

Datum besluit: 12 april 2016

Olo registratienummer 1941147:

Datum verzending: 12 april 2016

Postregistratie nr. 16.0004106

Gegevens van de aanvrager / aanvraag

Naam:	A.J. Investments B.V.
Adres:	Rijksweg 16 5268 KJ Helvoirt
Datum aanvraag:	29-01-2016
Omschrijving aanvraag:	het bouwen van een supermarkt

Gegevens van het perceel waarop de aanvraag is gericht

Ligging:	Ooster Boekelweg 1d te Hoogwoud
----------	---------------------------------

Besluit

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning, gelet op artikel 2.1, 2.2 en § 3.3 (uitgebreide voorbereidingsprocedure), van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), behoudens rechten van derden, te verlenen voor de activiteiten:

- bouwen (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)
- planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

De omgevingsvergunning wordt verleend overeenkomstig de bij deze beschikking behorende gewaarmerkte bescheiden en onder de voorwaarde dat een toezicht arrangement, zoals bedoelt in BvB 2007, met een onafhankelijk adviesbureau wordt afgesloten.

Het toezicht arrangement bestaat uit:

- een regelmatig uit te voeren, onaangekondigde controle op de uitgangspunten zoals aangegeven in de rapportage Beheersbaarheid van Brand, behorende bij deze vergunning. De controledatum moet vooraf met het bevoegde gezag worden afgestemd. De controle frequentie wordt gesteld op één maal per 4 jaar.
- uiterlijk binnen 1 week na de controle is een rapportage aan het bevoegde gezag gezonden.
- het rapport betreft een "voldoet" of "voldoet niet" conclusie. Bij een "voldoet niet" conclusie is aangegeven welke punten als onvoldoende zijn beoordeeld.

Overwegingen

Aan deze beschikking zijn de volgende overwegingen verbonden.

Ontvankelijk

De aanvraag voor een omgevingsvergunning is in behandeling genomen omdat deze voldoet aan de indieningsvereisten van de Ministeriële regeling Omgevingsrecht.

Bouwen

Bestemmingsplan

Het bouwplan past *niet* binnen de voorschriften van het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Centrumplan Hoogwoud 2015", zoals dat op 5 november 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo hebben wij de aanvraag omgevingsvergunning tevens aangemerkt als een aanvraag voor een planologisch strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel c van de Wabo en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Waboniet mogelijk is. Voor de daaraan ten grondslag gelegen overwegingen wordt verwezen naar de planologische overwegingen in het vervolg van dit document.

Welstand

Het bouwplan is op 17 september 2015 voorgelegd aan de Noord-Hollandse Welstandscommissie en onder nr. 150096 positief beoordeeld.

Bouwbesluit

De aanvraag en de daarbij behorende gegevens zijn getoetst aan het Bouwbesluit 2012 en er is aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de voorschriften.

Bouwverordening

De aanvraag en de daarbij behorende gegevens zijn getoetst aan de Bouwverordening Opmeer 2012 en er is aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de voorschriften.

Planologisch strijdig gebruik

De gronden waarop het bouwplan is gesitueerd hebben in het vigerend bestemmingsplan "Bestemmingsplan Centrumplan Hoogwoud 2015" de bestemming "Detailhandel" met dubbelbestemming "Supermarkt" en "Waarde-Archeologie".

Deze gronden zijn aangewezen voor:

- a. een supermarkt tot een maximum van 1.415 m² bvo, inclusief een niet-overkapte laad- en losruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "supermarkt";
- b. een winkelwagenstalling, uitsluitend ten behoeve van de supermarktfunctie.

Het bouwplan is in strijd met de volgende voorschriften van de bestemming "Detailhandel":

- het maximum aan bvo wordt overschreden (artikel 5.1 sub a);
- het gebouw overschrijdt het bouwvlak (artikel 5.2.1 sub a);
- het gebouw is voorzien van een plat dak (artikel 5.2.2 sub d).

Medewerking om af te wijken van de voorschriften van het bestemmingsplan is alleen mogelijk middels een afwijkingsbesluit ex. artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3^o Wabo.

Wij zijn bereid de omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de voorschriften van het bestemmingsplan om de volgende redenen.

Het overschrijden van het maximum aan bvo:

De beschrijving in het bestemmingsplan dient zodanig te worden gelezen dat er een supermarkt van 1.415 m² bvo mag worden opgericht en een niet-overkapte laad- en losruimte. Ook in de toelichting staat op diverse plaatsen opgenomen dat er een supermarkt van 1.415 m² bvo mag worden gerealiseerd.

Het woord "inclusief", wat in de tekst van de voorschriften wordt gebruikt, slaat op het woord "supermarkt" en niet op de aangegeven 1.415 m² bvo.

Het netto winkel vloeroppervlak zal door deze overschrijding niet wijzigen.

Het gebouw overschrijdt het bouwvlak

De luifel bij de entree van de supermarkt wordt, volgens de definitie in artikel 1.36 van de bestemmingsplanvoorschriften, gezien als "gebouw". De luifel dient dan ook binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

De luifel is nodig voor het droog kunnen stallen van winkelkarren, om fietsen te stallen en om de entree van de winkel droog te kunnen betreden.

Er is sprake van een omissie in het bestemmingsplan. De luifel maakt in architectonische- en gebruikszin onlosmakelijk onderdeel uit van het bouwplan.

Het gebouw is voorzien van een plat dak:

In het bestemmingsplan is abusievelijk de bepaling opgenomen dat de supermarkt moet worden voorzien van een kapconstructie met een dakhelling van minimaal 30° en maximaal 65°. Uit de planomschrijving in de toelichting en de verschillende figuren die daarbij horen blijkt dat een plat dak wordt gewenst. Ook het plan, wat in het voortraject aan de Welstandcommissie is voorgelegd en is akkoord bevonden, is voorzien van een platte kap.

Bovenstaande overschrijdingen en strijdigheden met de bestemmingsplanvoorschriften hebben geen invloed op milieutechnische overwegingen en Waarde-archeologische regelgeving.

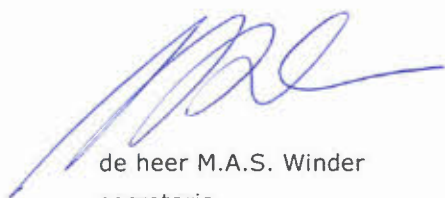
Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd.

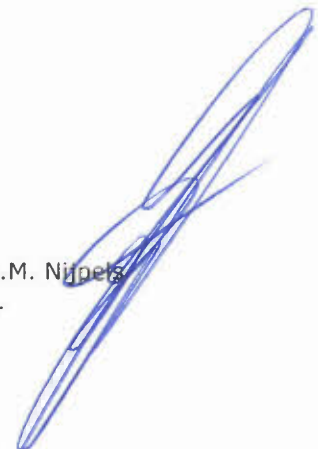
<i>Tekeningnr:</i>	<i>Omschrijving:</i>	<i>Datum:</i>
TO 011	Situatie nieuw	29-01-2016
TO 111	Begane grond nieuw	29-01-2016
TO 112	Dak aanzicht nieuw	29-01-2016
TO 210	Gevelaanzichten nieuw	29-01-2016
TO 310	Doorsneden nieuw	29-01-2016
I	Rapport beheersbaarheid van brand	26-01-2016
II	EPC- en ventilatieberekening	28-01-2016
III	Onderbouwing afwijking bestemmingsplan	10-02-2016

Ondertekening

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders,



de heer M.A.S. Winder
secretaris



de heer G.J.A.M. Nijpels
burgemeester

Inwerkingtreding

Op grond van artikel 6.1 lid 2 onder a van de Wabo treedt dit besluit in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift. In dit geval is deze termijn zes weken.

Beroepsclausule

Bent u het niet eens met dit besluit?

U kunt uiteraard altijd telefonisch contact opnemen als u vragen heeft of als u het niet eens bent met dit besluit. Belt u dan met de behandelend ambtenaar, mevrouw M. Groeneveld tijdens het telefonische spreekuur, dagelijks van 9:00 tot 11:00uur, bereiken via telefoonnummer 0226 – 363 333.

Bent u het niet eens met dit besluit dan kunt u hiertegen binnen zes weken na de dag volgende op die van de ter inzage legging van het besluit schriftelijk beroep instellen bij de sector bestuursrecht van de rechtbank Noord-Holland, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

In het beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam en adres;
- de datum en uw handtekening;
- het kenmerk van het besluit en een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht (u kunt een kopie van het besluit meesturen);
- de reden(en) waarom u beroep indient.

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. Kunt u een beslissing op uw beroepschrift niet afwachten? Dan kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland vragen een voorlopige voorziening te treffen om het besluit te schorsen. Dit kan alleen als u binnen de termijn beroep heeft ingediend. Het adres van de rechtbank is Postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Als u in beroep gaat of als u een voorlopige voorziening aanvraagt, bent u griffierecht verschuldigd. U ontvangt hiervoor automatisch een rekening.

Leges en betaling

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 separaat een gespecificeerde nota. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Voorwaarden

Uitvoeringsvoorschriften

De bouwwerkzaamheden worden begeleid door de afdeling Bouw- en Woningtoezicht en Milieu (telefoonnummer: 0226-363 309) van de gemeente Opmeer. De navolgende uitvoeringsvoorschriften behoren in acht te worden genomen:

- De afdeling Bouw- en Woningtoezicht en Milieu wordt tijdig (tenminste twee dagen van tevoren) gewaarschuwd voordat wordt begonnen met de hiernavolgende bouwwerkzaamheden:
 - het namens Burgemeester en Wethouders aangeven van het straatpeil en het uitzetten van rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen;
 - het storten van de in gewapend beton uit te voeren onderdelen van het bouwwerk;
 - het uitvoeren van constructies en sloopwerkzaamheden;
- De bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van de Bouwverordening van Opmeer en het Bouwbesluit;
- Grond dat eventueel tijdens de bouw vrijkomt, mag binnen de perceelgrenzen opnieuw worden gebruikt. Als meer dan 50 m³ grond wordt afgevoerd voor hergebruik elders is eerst een keuring nodig conform het Besluit Bodemkwaliteit. De gemeente beschikt over een bodemkwaliteitskaart. In sommige gevallen is hergebruik mogelijk zonder aanvullend onderzoek;
- De sloopt- en graafwerkzaamheden dient u te laten monitoren door één van de medewerkers van Archeologie West-Friesland. U kunt een afspraak maken door te bellen naar telefoonnummer 06-524174382 op per e-mail j.verduin@hoorn.nl;
- Voordat met de bouw wordt begonnen heeft u overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht en Milieu met betrekking tot de te gebruiken materialen en kleuren;
- De schoon- en regenwaterafvoer wordt geloosd op het oppervlaktewater (aangrenzende sloot). U kunt hierover contact opnemen met afdeling CTW (telefoonnummer: 0226 – 363 333);
- De riolering wordt aangesloten op de (bestaande) riolering. U kunt hierover contact opnemen met afdeling CTW (telefoonnummer: 0226 – 363 333);
- Op straten en trottoirs mag geen betonmortel worden gemengd. Er mogen geen specieresten in het riool worden gespoeld;
- Tijdens de bouw dient overtollig materiaal, puin, afval, chemisch afval, gescheiden van het bouwperceel te worden afgevoerd naar de daartoe geëigende stortplaatsen;
- Als de bouw is voltooid dient dit te worden gemeld aan de afdeling Bouw- en Woningtoezicht en Milieu;
- Dat de rioleringstekening ten minste drie weken voor de aanvang van het desbetreffende onderdeel van het bouwwerk wordt overlegd en hiermee niet mag worden begonnen voordat deze tekening is goedgekeurd.
- Dat de gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk zelf, ten minste drie weken voor de aanvang van het desbetreffende onderdeel van het werk worden overgelegd, waarbij wordt bepaald dat met de

uitvoering van de betreffende en daarmee samenhangende onderdelen niet mag worden begonnen voordat deze tekeningen en/of berekeningen zijn goedgekeurd;

- Vanwege de koudebrug, de fundering rondom wordt geïsoleerd;
- De heiwerkzaamheden geen schade of overlast veroorzaken in de omgeving.

Nadere aanwijzingen

- Het regenwater van het dak geen overlast geeft op de naburige erven;
- Krachtens boek vijf, titel vier, artikel 50, lid één, van het Nieuw Burgerlijk Wetboek is het, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op het erf uitzicht geven;
- De vergunning houdt niet in de eventueel vereiste vergunning van de Arbeidsinspectie. U kunt daarover contact opnemen met de Arbeidsinspectie, Regio Noordwest (Postbus 58366, 1040 HJ Amsterdam, telefoonnummer: 020-581 26 12);
- De ververgunning houdt niet in de eventueel vereiste ontheffing van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. U kunt daarover contact opnemen met het Hoogheemraadschap (telefoonnummer: 0299 – 66 30 00).
- De vergunning houdt niet in de eventueel vereiste vergunning voor het afsluiten van, of ernstiger verkeershinder op, openbare wegen. U kunt daarvoor contact opnemen met de afdeling CTW (telefoonnummer: 0226 – 363 333) of het meldingsformulier downloaden: www.opmeer.nl.
- Een afschrift van de omgevingsvergunning kan naar de Belastingdienst worden gestuurd.

