

Concept-nl Projectontwikkeling B.V.
De heer J. van de Ven
Parklaan 60-A
5613 BH Eindhoven

Postbus 140, 5854 ZJ Bergen
Telefoon (0485) 34 83 83
Telefax (0485) 34 28 44
E-mail info@bergen.nl
www.bergen.nl

Datum: d.d. 1 oktober 2013
Ons kenmerk: B-HZ_WABO-2013-0059
Verzenddatum: 01 OKT. 2013
Onderwerp: Omgevingsvergunning

Geachte heer Van de Ven,

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 1 februari 2013 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een supermarkt op de percelen kadastraal bekend gemeente Bergen, Sectie D, nummers 4710, 5642, 5733 en 6373 (ged.). Plaatselijk is deze locatie bekend als Raadhuisstraat 7 te Bergen L.

De aanvraag is aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met regels ruimtelijke ordening daar de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan en bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a en c en artikel 2.12, 1^e lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)). De aanvraag is geregistreerd onder kenmerk B-HZ_WABO-2012-0120.

Overwegingen

De Wabo geeft regels inzake het verlenen van een omgevingsvergunning. Artikel 2.1 eerste lid onder a en c, Wabo bepaalt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. Het is echter mogelijk om op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3^e van de Wabo de omgevingsvergunning te verlenen indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Het project is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan 'Mosaïque-Centrum' geldt. De aanvraag waarvoor nu een omgevingsvergunning wordt gevraagd is op enkele onderdelen in strijd met het nu geldende bestemmingsplan. In onderdeel 3.1 van de ruimtelijke onderbouwing van 1 mei 2013 die bij dit besluit hoort staat exact aangegeven waaruit deze strijdigheid bestaat.

In deze ruimtelijke onderbouwing, die volledig deel uitmaakt van dit besluit, wordt geconcludeerd dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Gelet op het onderstaande zijn wij voornemens om voor de aangevraagde activiteit de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Middels de ruimtelijke onderbouwing van het plan is onderbouwd dat de ontwikkeling aanvaardbaar is.

Besluit

Burgemeester en wethouders verlenen, gelet op artikel 2.1, lid 1 sub a en c, 2.10 en artikel 2.12, 1^e lid onder a sub 3^e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning. Dit onder weerlegging van de zienswijze zoals in het onderdeel 'Zienswijzen en adviezen' van dit besluit staat verwoord.



Bijlage:
i.a.a.

Bezoekadres:
Raadhuisstraat 2
5854 AX Nieuw Bergen

.....

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

- Handelen in strijd met de regels van ruimtelijke ordening
- Bouwen

Procedure (handelen in strijd met de regels van ruimtelijke ordening)

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit planologisch strijdig gebruik en is getoetst aan de artikelen 2.1, lid 1 sub c en artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° van de Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Vooroverleg

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a Wabo, het vooroverleg als geregeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing. Dit betekent dat afhankelijk van de betrokken belangen het moet worden voorgelegd aan de Inspectie Leefomgeving en Transport, Gedeputeerde Staten van Limburg en Waterschap Peel en Maasvallei.

Inspectie Leefomgeving en Transport

De Inspectie Leefomgeving en Transport heeft aangegeven alleen in gevallen waar rijksbelangen aan de orde zijn, op de hoogte te willen worden gebracht van de plannen. Dit is in onderhavig geval niet aan de orde. De Inspectie Leefomgeving en Transport is niet in het vooroverleg betrokken.

Gedeputeerde Staten van Limburg

Door de provincie is aangegeven dat het vooroverleg beperkt is tot plannen waarbij provinciale belangen aan de orde zijn. Uit de provinciale belangenstaat blijkt dat bij dit plan geen provinciaal belang in het geding is, dit plan is dan ook niet in het vooroverleg betrokken.

Waterschap Peel en Maasvallei

Uit de ruimtelijke onderbouwing die bij dit besluit behoort blijkt dat rekening is gehouden met het waterschapsbeleid en met het gemeentelijk beleid ten aanzien van het aspect water. Zie hiervoor onderdeel 4.3 van de ruimtelijke onderbouwing.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo in samenhang met artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht is bepaald dat, indien het voornemen bestaat om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het geldende bestemmingsplan, de gemeenteraad hiervoor vooraf een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen dient af te geven. In artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht is opgenomen dat de raad categorieën van gevallen kan aanwijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is. Op 2 november 2010 heeft de gemeenteraad besloten een aantal categorieën aan te wijzen waarin een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Dit project valt binnen de categorieën van gevallen waarvoor de gemeenteraad een algemene verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

Procedure (onderdeel bouwen)

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld aan artikel 2.1 lid 1 sub a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Bouwbesluit, de Bouwverordening, het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Onderstaande voorwaarde wordt in de vergunning opgenomen:

- Het bouwen geschiedt in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit, het Gebruiksbesluit en de bepalingen van de Bouwverordening.

Nadere gegevens betreffende:

- Gas-, water-, en elektriciteitsvoorziening;
- Drink- en warmwatervoorziening incl. aansluitingen;
- De toe- en afvoer van de verbrandingslucht en rook;
- Luchtverversing, Ventilatiesysteem;
- Technische installaties;
- Opstelplaatsen verwarmingstoestel (winkel)
- Statische berekeningen en tekeningen van de (beton)constructies;
- Bouwveiligheidsplan;
- Ontruimingsplan;
- Programma van eisen met betrekking tot de ontruimingsinstallatie;
- Programma van eisen met betrekking tot de niet automatische brandmeldinstallatie.

Deze gegevens dienen minimaal drie weken voordat met de uitvoering van de betreffende onderdelen wordt begonnen, ter goedkeuring overgelegd te worden bij de afdeling Dienstverlening onder vermelding van het vergunningsnummer. De werkzaamheden mogen niet eerder worden uitgevoerd na goedkeuring van de overlegde gegevens.

Opmerking

Voor de realisering van de nieuwbouw is het noodzakelijk dat de gemeente een strook grond van ongeveer 43 m2 verkoopt. De gemeente is hiertoe bereid.

Deze gegevens dienen minimaal twee weken voordat met de uitvoering van de betreffende onderdelen wordt begonnen, ter goedkeuring overgelegd te worden bij de afdeling Dienstverlening. De werkzaamheden mogen niet eerder worden uitgevoerd na goedkeuring van de overgelegde gegevens.

Toezening omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning wordt op grond van artikel 3.12 lid 4 Wabo juncto artikel 6.12 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht toegestuurd aan de Inspectie voor de leefomgeving en aan Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg.

Bijgevoegde documenten

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

1. Ruimtelijke onderbouwing van 1 mei 2013 voor het realiseren van een supermarkt met bijbehorende verbeelding, met de IDN nummer: NL.IMRO.0893.OV13002RAONGNBG-ON01
2. Aanvraagformulier, ontvangen 1 februari 2013.
3. Bouwtekeningen ontvangen 15 mei 2013
4. Verkennend bodemonderzoek ontvangen 19 maart 2013
5. Berekening beheersbaarheid brand ontvangen 19 maart 2013
6. Bouwbesluit berekeningen ontvangen 6 juni 2013
7. Constructieberekeningen ontvangen 15 mei 2013
8. Constructietekeningen ontvangen 15 mei 2013

Inwerkingtreding

De beschikking treedt conform artikel 6.1 Wabo in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking.

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbesikking met bijbehorende stukken heeft op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 13 juni 2013 tot en met 24 juli 2013 ter inzage gelegen.

Op 18 juli 2013 is een ongedateerde zienswijze binnengekomen. Het gaat om een zienswijze van de heer G.T.H. Rutten, wonende Raadhuisplein 11a te Nieuw Bergen en van de heer C.J. Rutten, wonende Ravensberg 58 te Ottersum.

Over de zienswijze merken wij het volgende op.

Het plan voor de nieuwbouw van de supermarkt Jan Linders is tot stand gekomen na intensief overleg met de aanvrager en de omwonenden. Stedenbouwkundig gaat het om een uiterst aanvaardbaar plan. Ook met de belangen van de omwonenden is bij de opstelling van het plan terdege rekening gehouden. In dit verband wijzen wij op het beperken van de bouwhoogte voor het grootste gedeelte van het pand, de situering van het pand ten opzichte van de nabijgelegen woningen en de realisering van een overdekte laad- en losplaats. Deze voorziening leidt tot het voorkomen van overlast voor de directe omgeving. Het plan past verder uitstekend in het reconstructieplan van het openbaar gebied.

In de ruimtelijke onderbouwing die deel uitmaakt van de aanvraag worden de motieven gegeven om medewerking aan het plan te verlenen. De zienswijze van de heren Rutten heeft betrekking op de overschrijding van de rooilijnen van de bestaande bebouwing die aansluit op het openbaar gebied. In de onderbouwing staat hierover onder meer het volgende vermeld. Voor de overschrijding van de rooilijnen geldt voor de zone langs de Raadhuistraat dat de bestaande rooilijnen door het algehele herontwikkelingsplan worden geherdefinieerd. Er wordt een geheel nieuw gevelbeeld ontwikkeld waarbinnen ook de opbouw van de supermarkt past. Voor de overschrijding van de omliggende rooilijnen aan de Murseltseweg geldt dat deze beperkt is en alleen op de hoek met de Raadhuistraat is waar te nemen. Dit geldt met name voor de laad- en losruimte en voor een beperkt deel voor de aangrenzende gevel van het magazijn en het bovenliggend kantoorgedeelte op de eerste verdieping. De overschrijding past echter in het straatbeeld waarbij door een zorgvuldige geleding van de bouwhoogtes en de terugspringende opzet van de gevellijnen de aangrenzende woonbebouwing wordt gerespecteerd en de ruimtelijke overgang tussen supermarkt en aangrenzende bebouwing zorgvuldig wordt begeleid. Daarbij moet worden opgemerkt dat het bouwplan past binnen het wijzigingsvlak en deze niet wordt overschreven.

Voorts is het zo, dat het openbaar gebied en de nieuwe bebouwing in de nieuwe situatie naadloos op elkaar aansluiten.

In de zienswijze wordt een relatie gelegd tussen dit bouwinitiatief en de situatie aan de noordzijde van het Raadhuisplein (een strook met een breedte van circa 6.50 meter die niet bebouwd mag worden). Deze twee situaties hebben niets met elkaar gemeen. Elk van deze twee centrumlocaties krijgt zijn eigen stedenbouwkundige invulling, blijkend uit het onherroepelijke bestemmingsplan Mosaïque Centrum waarmee het initiatief dat nu voorligt grotendeels in overeenstemming is. In dit bestemmingsplan is, op basis van stedenbouwkundige motieven, al de keuze gemaakt om het voetgangersgebied/trottoir aan de noordzijde van het Raadhuisplein niet te bebouwen en om op een gedeelte van het voetgangersgebied/trottoir grenzend aan de Raadhuistraat/Murseltseweg wel bebouwing toe te staan. Hiervoor is al aangegeven wat de beweegredenen zijn om medewerking te verlenen aan het initiatief voor een nieuwe supermarkt als het gaat om bebouwing op openbaar gebied.

Wij zien in de zienswijze geen beletselen om de gevraagde medewerking te verlenen.

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de Rechtbank Limburg (postbus 950, 6040 AZ Roermond). De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg (postbus 950, 6040 AZ Roermond). Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. Voor meer informatie over deze clausule verwijzen wij u naar de bijlage.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Overige bijlagen

- Brochure rechtsmiddelen
- Brochure aandachtspunten uitvoering bouwen
- Brochure omgevingvergunning verleend

Leges

Op grond van de gemeentelijke legesverordening bent u leges verschuldigd. Voor het voldoen van de leges ontvangt u binnenkort een acceptgirokaart.

De legeskosten zijn door ons vastgesteld op

€ 19.109,50

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Bergen,
de secretaris,

drs. J.C.T. Bakens

de burgemeester,

M.H.E. Pelzer