

Datum besluit: 14 januari 2025

Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning CLZ-00006269

Op 20 december 2023 hebben wij uw aanvraag voor een (gefaseerde) omgevingsvergunning ontvangen, voor het realiseren van een supermarkt op het perceel Tjalke van der Walstraat 21A, 8723 CB Koudum. Kadastraal bekend als Koudum, sectie A, nrs. 6566 en 6057. De aanvraag is geregistreerd onder het nummer CLZ-00006269 en betreft een aanvraag voor een gefaseerde omgevingsvergunning die bestaat uit de activiteiten:

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Algemeen overgangsrecht m.b.t. de aanvraag

Op basis van artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet blijft op aanvragen die vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn ingediend het oude recht van toepassing. Dat betekent dat deze aanvraag overeenkomstig de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo) wordt afgehandeld.

Artikel 2.5 van de Wabo biedt de mogelijkheid om op verzoek van de aanvrager de omgevingsvergunning in twee fasen te verlenen. De eerste fase heeft slechts betrekking op de door aanvrager aan te geven activiteit. Aanvrager heeft een vergunning aangevraagd voor:

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1c Wabo);
- Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Op grond van artikel 2.12 lid 1a sub 3 van de Wabo kan, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van deze wet, de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Op grond van artikel 2.11 van de Wabo kan een vergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheid worden verleend wanneer de activiteit niet in strijd is met de regels die hierover in het bestemmingsplan zijn gesteld.

Op grond van artikel 3.10 van de Wabo is op de voorbereiding van een beschikking als bedoeld in artikel 2.12 lid 1a sub 3 van deze wet afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van toepassing.

Specifiek overgangsrecht m.b.t. een gefaseerde vergunning en vervolgbesluiten

In de Invoeringswet Omgevingswet is in artikel 4.79 speciaal overgangsrecht voor gefaseerde omgevingsvergunningen opgenomen. Dit overgangsrecht was nodig omdat om grond van artikel 2.5 lid 8 Wabo de beschikkingen fase 1 en 2 tezamen werden aangemerkt als een omgevingsvergunning. Met de komst van de Omgevingswet kan echter na 1 januari 2024 geen fase 2 aanvraag meer worden ingediend.

In artikel 4.79 worden verschillende situaties benoemd. Voor dit geval geldt situatie 1:

1. *De aanvraag eerste fase is ingediend vóór de inwerkingtreding Omgevingswet, de aanvraag tweede fase volgt pas na inwerkingtreding.*
Als het besluit eerste fase onherroepelijk is, dan wordt het na inwerkingtreding een zelfstandige omgevingsvergunning op grond van de Omgevingswet.
Als het besluit eerste fase nog niet onherroepelijk is, vervalt de koppeling tussen het besluit eerste en tweede fase. De aanvraag eerste fase wordt afgehandeld op basis van het oude recht. De aanvraag voor de tweede fase wordt afgehandeld op grond van

het nieuwe recht. Beide aanvragen leveren - bij een positief besluit zelfstandige omgevingsvergunningen op grond van de Omgevingswet op.

Dit overgangsrecht voorziet er echter niet in dat een eerder verleende omgevingsvergunning voor een (bouw)afwijking van het bestemmingsplan de grondslag vormt om de later aangevraagde omgevingsvergunning voor het feitelijk verrichten van de nader uitgewerkte bouwactiviteit te kunnen verlenen (zoals eerder in artikel 2.10 eerste lid onder c van de Wabo was opgenomen).

In het Verzamelbesluit omgevingswet is dit in artikel 3 (wijzigingen Besluit kwaliteit leefomgeving) met het opnemen van een nieuw artikel 12.27a gecorrigeerd en wordt hetzelfde resultaat bereikt. Dit artikel luidt:

Bij de toepassing van artikel 8.0a, tweede lid, is in ieder geval sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor zover de activiteit niet in strijd is met een eerder verleende omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit.

In artikel 4.13 van de Invoeringswet Omgevingswet is geregeld dat een onder oud recht verleende vergunning voor een activiteit waarop een verbodsbepaling als bedoeld in paragraaf 5.1.1 van de Omgevingswet van toepassing is en die onherroepelijk is, als een omgevingsvergunning voor die activiteit. Voor een omgevingsvergunning voor de activiteit, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo, betekent dit dat deze onder de Omgevingswet geldt als een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanafwijking (vergunning voor de onderdelen waarop de beoogde ontwikkeling in strijd is met het bestemmingsplan). Hierna zal nog een omgevingsvergunning bouwwerken (toets aan eerder verleende omgevingsvergunning voor de afwijking, welstand en bodem), uitrit en een omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit volgen.

Besluitvormingsprocedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1a sub 3 van de Wabo niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard hier geen bedenkingen tegen te hebben. De gemeenteraad kan op grond van lid 3 van dit artikel categorieën aanwijzen op grond waarvan een verklaring niet is vereist.

Op 23 mei 2024 heeft de raad planologisch ingestemd met het verplaatsen van de Poiesz supermarkt naar de Tjalke van der Walstraat 21A. Op basis van een eerder door de raad genomen aanwijzingsbesluit van 22 december 2022 is daarom geen verklaring van geen bedenkingen vereist omdat dit “activiteiten betreffen waarmee de raad reeds eerder planologisch heeft ingestemd”.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân besluiten:

- I. gelet op de bepalingen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

De (gefaseerde) omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- gebruik in strijd met bestemmingsplan (2.1, eerste lid onder c en 2.12 lid 1a sub 3);
 - uitvoeren van werk, geen bouwwerk, of werkzaamheden (2.1, eerste lid onder b en 2.11);
- II. dat de omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken inclusief de ruimtelijke onderbouwing deel uitmaken van de vergunning;
 - III. dat er voldaan moet worden aan de voorschriften, zoals hieronder zijn aangegeven;

- IV. af te wijken van het bestemmingsplan Koudum vastgesteld op 12 november 2018, conform artikel 2.12, 1e lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor de in de overwegingen genoemde strijdigheden;

Wanneer kunt u uw plan uitvoeren?

Tijdens de duur van de ter inzagelegging mag een ieder een zienswijze tegen de ontwerpbeschikking indienen. Belangrijk voor u om te weten is dan ook dat u nog niet mag beginnen met de uitvoering van uw plan. Dit mag pas wanneer de vereiste omgevingsvergunning is verleend en onherroepelijk is geworden.

U heeft een gefaseerde omgevingsvergunning aangevraagd. Met de komst van de Omgevingswet is dit besluit op basis van het overgangsrecht een zelfstandige omgevingsvergunning voor de omgevingsplanafwijking. Hierna moet nog een omgevingsvergunning bouwwerken (toets aan eerder verleende omgevingsvergunning voor de afwijking, welstand en bodem), een uitrit en een omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit worden aangevraagd om met de daadwerkelijke bouwactiviteit te kunnen starten.

Bent u het niet eens met deze ontwerpbeschikking?

Bent u het niet eens met deze ontwerpbeschikking? Een ieder kan zienswijzen indienen. U doet dit door een brief te sturen naar het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân. Let erop dat u reageert binnen zes weken na publicatie van deze ontwerp-beschikking.

Stuur uw brief naar:

Burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân
Postbus 10.000
8600 HA SNEEK

U kunt ook digitaal een zienswijze indienen via www.sudwestfryslan.nl. Daarvoor heeft u wel een elektronische handtekening (DigiD) nodig.

Met vriendelijke groet,

namens het college van burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân,
teammanager Vergunningen,



Bijlagen

De volgende onderdelen zijn als bijlage gevoegd bij de beschikking voor het realiseren van een supermarkt op het perceel Tjalke van der Walstraat 21A, 8723 CB Koudum met het nummer CLZ-00006269 en moeten worden geacht deel uit te maken van deze omgevingsvergunning.

Bijlage 1: Overwegingen.

Bijlage 2: Gewaarmerkte stukken.

Bijlage 3: Voorschriften.

Bijlage 1 - Overwegingen

In deze bijlage geven wij aan welke overwegingen hebben geleid tot ons besluit.

Ontvangst van de aanvraag om omgevingsvergunning

Op 20 december 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen, voor het realiseren van een supermarkt op het perceel Tjalke van der Walstraat 21A, 8723 CB Koudum.

Op basis van artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet blijft op aanvragen die vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn ingediend het oude recht van toepassing. Dat betekent dat deze aanvraag overeenkomstig de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo) en de bijbehorende Amvb's en regelingen wordt afgehandeld.

Ontvankelijk / aanvraag volledig

De aanvraag is getoetst aan de indieningsvereisten die in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) staan en is, nadat de laatste aanvullende gegevens zijn ingediend, ontvankelijk.

Procedure en weigeringsgronden

De aanvraag is getoetst aan de weigeringsgronden genoemd in artikel 2.11 en 2.12 van de Wabo. De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Beslistermijn opgeschort

Op verzoek van de aanvrager is op grond van artikel 4:15, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) de besluitvorming opgeschort gedurende deze termijn heeft de aanvrager de gelegenheid gehad om een goede ruimtelijke onderbouwing aan te leveren.

Bestemmingsplan

De gegevens en bescheiden die horen bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan Koudum dat met ingang van 1 januari 2024 onderdeel is gaan uitmaken van het tijdelijk omgevingsplan. De gronden zijn voorzien van de bestemming "detailhandel" (artikel 8) met de functieaanduiding "tuincentrum", de bestemming "waarde-archeologie 2" (artikel 25) en een gebiedsaanduiding "overige zone stuwwallenlandschap" (artikel 27).

Detailhandel (artikel 8)

Op grond van de bestemmingsomschrijving mogen de gronden worden gebruikt voor detailhandel behalve voor een supermarkt tenzij de gronden de aanduiding hebben (artikel 8.1 lid a, b en c). Ondergeschikt hieraan zijn wegen, paden, groen-, parkeer- en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan (artikel 8.1 lid i,j,k,l).

Behoudens de functie hoeft van de bouwregels zelf niet te worden afgeweken. Het gebouw en de bijbehorende bouwwerken komen binnen het bouwvlak en de maximale bouwhoogte wordt niet overschreden. Ook de "bouwwerken geen gebouw zijnde" voldoen aan de in het bestemmingsplan opgenomen bouwregels. De erfafscheiding/het geluidscherm wordt niet hoger dan 2 meter en de te plaatsen vlaggenmast wordt niet hoger dan 6 meter. Verder wordt de schuifpoort waarmee het terrein kan worden afgesloten niet hoger dan 1 meter.

Waarde-archeologie 2 (artikel 25)

Naast de hoofdbestemming zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud van de archeologische waarden. Op grond van artikel 25 lid 2 moet voor bouwwerken die dieper dan 40 centimeter de grond in komen archeologisch onderzoek worden gedaan. Hetzelfde geldt op grond van artikel 25.3 voor werken of werkzaamheden die dieper dan 40 centimeter worden aangelegd of uitgevoerd.

Aan een te verlenen omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden wanneer uit het archeologisch onderzoek blijkt dat archeologische waarden zullen worden verstoord. Werken of werkzaamheden zijn op grond van artikel 25.3.1 vergunningplichtig gesteld, behalve wanneer deze op basis van een eerder archeologisch onderzoek aanvaardbaar zijn omdat gebleken is dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn (artikel 25.3.3).

Een archeologisch onderzoek maakt deel uit van de ruimtelijke onderbouwing van het plan. Uit dit onderzoek (De Steekproef 2024-08/11) blijkt dat er geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen. Het selectie-advies om geen vervolgonderzoek uit te voeren en de gronden vrij te geven is door de gemeente overgenomen. Dat betekent dat aan deze omgevingsvergunning (behalve de voorwaarde over toevalsvondsten) geen voorwaarden met betrekking tot archeologie zullen worden verbonden en dat voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden op grond van artikel 25.3.3 geen vergunning nodig is.

Stuwwallenlandschap

Kenmerkend voor Koudum is de ligging op een zandrug. Ter plaatse van de aanduiding “overige zone-stuwwallenlandschap” zijn de gronden naast de bestemming ook bestemd voor de bescherming van een rug/heuvel in het landschap die bestaat uit door ijstong opgestuwd materiaal.

Ter bescherming van deze stuwwal is het op grond van artikel 27.2.2 verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning deze gronden op te hogen, af te graven en leidingen in aan te leggen. Op grond van artikel 27.2.2 lid c kan deze vergunning worden verleend wanneer geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het landschappelijk beeld en/of de waarde zoals beschreven in bijlage 4, uitsnederapport gebiedsaanduiding stuwwallenlandschap.

In het rapport van De steekproef wordt uitgebreid op het ontstaan van dit landschap en de hoogteligging van de locatie ingegaan. Het plangebied ligt, vermoedelijk door een afgraving uit het verleden, al lager dan veel van de directe omgeving. De omgevingsvergunning voor de uit te voeren werkzaamheden kan worden verleend omdat de werkzaamheden niet zorgen niet voor een onevenredige aantasting van het landschappelijke beeld en/of waarde.

Overige regels/voldoende parkeergelegenheid

Op grond van artikel 8.1 lid k juncto artikel 32 moet bij verandering van gebruik -waarbij een behoefte aan parkeergelegenheid kan worden verwacht- sprake zijn van voldoende parkeergelegenheid. Bij de beoordeling wordt gebruik gemaakt van de door de gemeente hierover gestelde beleidsregels. Bij een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de parkeersituatie.

In de ingediende aanvraag om de gronden in strijd met het bestemmingsplan voor een supermarkt te gebruiken is rekening gehouden met 73 parkeerplaatsen op eigen terrein. In de parkeernormennota Súdwest-Fryslân 2018 wordt voor supermarkten 5 parkeerplaatsen per Bvo (Bruto vloeroppervlakte = oppervlakte van het gebied dat wordt begrensd door de buitenomtrek van de omringende opgaande scheidingsconstructies, gemeten op vloerniveau's).

De supermarkt krijgt een Bvo van 1.147 m². Daarbij is de laad- en lossuis buiten beschouwing gelaten. Bij een Bvo van 1.147 m² is het aantal benodigde parkeerplaatsen $1.147/5 = 22,94$ en afgerond 23 parkeerplaatsen. Het bij de berekening van het Bvo buiten beschouwing laten van de vloeroppervlakte van de laad- en lossuis is verdedigbaar. Deze sluis is akoestisch gewenst. De sluis maakt geen onderdeel uit van de winkel en dit gebied is voor publiek niet toegankelijk. Het zorgt niet voor een grotere parkeerbehoefte. Wanneer de sluis niet zou worden opgericht, dan zouden ook 23 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. De ruimte die nodig is voor laden en lossen kan ook dan niet voor het parkeren worden gebruikt maar moet vrij blijven voor het laden en lossen. Met deze overwegingen en deze uitleg kan in deze omgevingsvergunning worden uitgelegd waarom 23 parkeerplaatsen voldoende zijn en dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de parkeersituatie.

Conclusie:

Gelet op het bovenstaande is uw aanvraag in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan Koudum. Op de locatie is weliswaar detailhandel toegestaan maar het gebruik van de gronden als supermarkt is niet mogelijk. Behoudens de functie, kan aan de bouwregels behorende bij de bestemming wel worden voldaan.

Het in de vergunning stellen van archeologische voorwaarden of een vergunning om werken en werkzaamheden uit te voeren op gronden met de bestemming “waarde-archeologie 2” zijn niet nodig. Uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen.

Omdat de gronden tevens zijn voorzien van de aanduiding “stuwwallenlandschap” is ter bescherming van dit landschapselement een vergunning nodig voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden (waaronder ophogen, afgraven, leidingen leggen). Deze vergunning kan worden verleend omdat uit onderzoek is gebleken dat het plangebied door afgraving in het verleden al lager ligt dan de omgeving en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het landschappelijke beeld of waarde.

Opheffen planologische strijdigheid

Vanwege de strijd met het bestemmingsplan heeft initiatiefnemer een omgevingsvergunning aangevraagd voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.12 lid 1a sub 3 van de Wabo kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Het college heeft (met inachtneming van de voorschriften, zie onderstaand) besloten om de strijdigheid met het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12 lid 1a sub 3 van de Wabo op te heffen. Daarbij is overwogen dat:

- er ten behoeve van het plan een goede ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als bedoeld in dit artikel welke is gewaarmerkt en onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- in deze onderbouwing alle omgevingsaspecten zijn onderzocht en beoordeeld;
- uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het plan ruimtelijk aanvaardbaar is;
- in verband met de akoestische situatie wel een geluidscherm langs een deel van de noordelijke perceelgrens moet worden opgericht en dit als een voorwaardelijk voorschrift in dit besluit is opgenomen;

Het college is van mening dat er geen beletsel is voor het verlenen van de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan.

Aanleggen

De aanvraag heeft tevens betrekking op het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 aanhef en onder b van de Wabo. De Wabo omschrijft in artikel 2.11 het toetsingskader van de aanvraag en verwijst daarbij naar de regels die hierover in het bestemmingsplan zijn gesteld.

In dit geval hoeft alleen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden in verband met het stuwwallenlandschap een omgevingsvergunning te worden verleend. Deze vergunning kan worden verleend omdat uit onderzoek is gebleken dat het plangebied door afgraving in het verleden al lager ligt dan de omgeving en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het landschappelijke beeld of waarde.

Welstandscommissie

De gegevens en bescheiden die horen bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn in de vorm van vooroverleg getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria in de gemeentelijke welstandsnota. De welstandscommissie heeft daarbij een aantal aandachtspunten aangedragen die in het definitieve ontwerp zijn verwerkt. Het aangepaste plan is opnieuw aan de welstandscommissie voorgelegd. De welstandscommissie verwacht dat het plan zal passen binnen het door de gemeenteraad vastgestelde beleid en het plan zal bijdragen aan het bereiken en/of in stand houden van een goede omgevingskwaliteit.

In verband met de gefaseerde aanvraag komt een welstandsadvies pas formeel aan de orde wanneer een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een “omgevingsplanactiviteit bouwen” wordt ingediend. Voor deze planologische afwijking is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening voldoende om vast te kunnen stellen dat er zicht is op een positief welstandsadvies en dat er sprake is van een stedenbouwkundig aanvaardbare situatie.

Technische vereisten (Bouwbesluit of diens opvolger BBL)

In verband met de gefaseerde aanvraag komt een technische bouwplantoets pas formeel aan de orde wanneer een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een “technische bouwactiviteit”. Deze gemeentelijke vergunning is wel nodig omdat geen sprake is van een bouwwerk uit gevolgklasse 1.

Bodemgesteldheid (paragraaf 4 van de Bouwverordening)

In verband met de gefaseerde aanvraag komt een beoordeling of de bodem geschikt is voor de functie pas formeel aan de orde wanneer een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een “omgevingsplanactiviteit bouwen” wordt ingediend. Voor deze planologische afwijking is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening voldoende om vast te kunnen stellen dat de kwaliteit van de bodem de functie toelaat. Bij het opstellen van een goede ruimtelijke onderbouwing is onderzoek gedaan naar de bodemkwaliteit en is vastgesteld dat er vanuit bodemmilieukundig oogpunt geen bezwaren zijn.

Milieubelastende activiteit

In het Bal staat per milieubelastende activiteit of er een meldingsplicht geldt. Moet een melding worden ingediend, dan zal dit moeten gebeuren vier weken voor de start van de activiteit.

In de ruimtelijke onderbouwing is aandacht besteed aan de milieuaspecten en de milieuzonering. Behoudens een aan te brengen geluidscherm zijn er geen andere milieubelemmeringen voor dit initiatief.

Stikstof

Als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing is een stikstofdepositieberekening voor de realisatie- en de gebruiksfase opgenomen. Uit deze berekening blijkt dat er geen stikstofdepositie is op de stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden.

Archeologie

Als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing is een archeologisch onderzoek gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen archeologische indicatoren zijn. Aan deze vergunning hoeven dus geen voorschriften te worden verbonden en het uitvoeren van een werk of werkzaamheid is m.b.t. archeologie niet vergunning plichtig.

Externe veiligheid

Als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing is het aspect externe veiligheid onderzocht en dit aspect leidt niet tot een belemmering voor deze ontwikkeling.

Wet natuurbescherming (Wnb) en ecologie

De gronden liggen niet in of in de nabijheid van een Natura2000 gebied en/of een gebied dat onderdeel uitmaakt van Natuurnetwerk Nederland. Verder is in verband met soortbescherming ecologisch onderzoek uitgevoerd. Alleen wanneer de werkzaamheden in het broedseizoen plaatsvinden is nader onderzoek voor de gierzwaluw, huismus en ringmus zoals beschreven in paragraaf 5.1 van de quickscan noodzakelijk.

In verband met de gefaseerde aanvraag is dit pas aan de orde wanneer een omgevingsvergunning voor de vervolgactiviteiten wordt aangevraagd.

Inrit / Uitweg

Het perceel wordt op twee plaatsen op de weg ontsloten. De noordelijke al bestaande oprit is mede bedoeld voor bevoorradingsverkeer en wordt verbreed zodat het vrachtverkeer niet door het dorp hoeft te rijden. Geen van de bovengenoemde belangen komt door het toestaan van de activiteit in het geding. De uitritten zorgen voor een verkeersscheiding op het terrein en de aansluiting op de weg wordt met een hoge attentiewaarde worden uitgevoerd. Verder is op de in- en uitrit voldoende opstelruimte om veilig op de weg en op het winkelterrein te komen. In verband met de gefaseerde aanvraag zal de uitritvergunning pas later worden aangevraagd. Op dit moment is voldoende om in het kader van een goede ruimtelijke ordening vast te stellen dat het perceel voldoende en veilig kan worden ontsloten.

Bijlage 2 - Gewaarmerkte stukken

De volgende documenten worden gewaarmerkt meegezonden en maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning:

Ontwerp beschikking - S220103 TO400 20241219 Gevelaanzichten

Ontwerp beschikking - 220103 TO200 20241219 Plattegronden

Ontwerp beschikking - Koudum verplaatsing supermarkt_ontwerp_2_08-01-2024

Ontwerp beschikking - h-h - 24070580-CLZ-00006815 - 30-09-2024

Aanvraagformulier Publiceerbaar

Bijlage 3 - Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

Mag u grond afvoeren?

Wij adviseren om te werken met een gesloten grondbalans. Dit betekent dat u vrijkomende grond op uw eigen terrein verwerkt. Als dit niet kan dan moet u contact opnemen met de gemeente via het telefoonnummer 14 0515. Vraag naar het team Vergunningen. Vrijkomende grond mag u alleen afvoeren als u daarvoor toestemming krijgt van de gemeente of provincie. Er kan in dat geval ook een bodemonderzoek nodig zijn.

Wilt u een rioolaansluiting aanvragen?

Is uw woning of gebouw niet aangesloten op de riolering en wilt u dit? Ga naar de gemeentelijke website en zoek op “rioolaansluiting aanvragen”. U moet een formulier invullen en opsturen.

Archeologie

Als u bij uw werkzaamheden archeologische vondsten doet (of dit vermoedt) moet u dit melden aan de gemeente.

Intrekking omgevingsvergunning

Indien de vergunninghouder geen gebruik maakt van de verleende omgevingsvergunning kan deze worden ingetrokken.

De omgevingsvergunning kan worden ingetrokken wanneer:

- de vergunninghouder daarom heeft verzocht;
- het bouwplan waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, niet binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning is gerealiseerd.

Wet natuurbescherming

Bij alle soorten werkzaamheden heeft u te maken met de Wet natuurbescherming. Volgens deze wet zijn alle inheemse planten en dieren altijd beschermd. Uitzonderingen zijn de bosmuis, de huisspitsmuis en de veldmuis in of rondom woningen.

U mag geen werkzaamheden uitvoeren als u in gebruik zijnde vogelnesten aantreft. De kans op verstoring van nesten door werkzaamheden is het grootst in de periode tussen 15 maart en 15 juli, maar de bescherming geldt ook buiten deze periode.

In de woningen buiten het plangebied kunnen mogelijk nestlocaties aanwezig zijn van de gierzwaluw, huismus en ringmus. Door de werkzaamheden worden mogelijk nestlocaties niet fysiek aangetast, echter kan er wel verstoring plaats vinden door de werkzaamheden.

Mocht het aanleggen van de fundering, het heien van palen en het gebruik van bouwkranen starten aan het begin of te midden van het indicatieve broedseizoen (voor deze vogelsoorten van maart tot en met augustus, afhankelijk van het weer), dan is nader onderzoek zoals omschreven in paragraaf 5.1 van de bij de ruimtelijke onderbouwing horende ecologische quickscan noodzakelijk.

Verder moeten in verband met de zorgplicht de voorzorgsmaatregelen worden getroffen en de specifieke werkwijze worden gehanteerd zoals die in hoofdstuk 5 van de ecologische quickscan zijn opgenomen.

Voorwaardelijke bepaling m.b.t. geluidscherm

De met dit besluit planologisch mogelijk gemaakte supermarkt mag alleen in gebruik worden genomen nadat het geluidscherm (gele lijn) conform onderstaande situering en afmeting is aangebracht en in stand wordt gelaten:

