

Becedo Vastgoed III B.V.
Postbus 71
7000 AB Doetinchem

Joure, 15 oktober 2019
Verzonden: **17 oktober 2019**

Ons kenmerk : OV 20180294/3752181
Uw kenmerk : L1818
In behandeling bij : dhr
Bijlage(n) : diversen

Onderwerp:
verlening omgevingsvergunning

Beste meneer

U heeft vergunning aangevraagd voor het bouwen van een supermarkt met de daarbij behorende ondergrondse en bovengrondse voorzieningen Bantegaplein op de locatie Schoolstraat 12 te Lemmer. Deze aanvraag hebben wij ontvangen op 21 juni 2018.

Verlening vergunning

Wij hebben besloten de vergunning te verlenen. Het gaat om de volgende in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omschreven activiteit(en):

- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- bouwen van een bouwwerk

Dit besluit is genomen op basis van de artikelen 2.1 en 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wabo.

Aan deze vergunning zijn voorschriften verbonden. Bij de uitvoering van het project moet hieraan worden voldaan.

De volgende documenten maken deel uit van dit besluit:

- 3752181_1529591329895_publiceerbareaanvraag.pdf
- 3752181_1563370062023_l1818_documentenlijst_aanvraag_omgevingsvergunning_17-07-2019.pdf
- 3752181_1543928566285_l1818_betonschutting_detail_en_massa_04-12-2018.pdf
- 3752181_1540907092560_kelder_luchtstromingen_principe.pdf
- 3752181_1540907156643_verkoopofferte_20181529_20180827_09-47.pdf
- 3752181_1540908166186_l1818_ti-bb01-_bouwbesluit_oppervlakten_v3.pdf
- 3752181_1529590853128_do-001_palenplan.pdf
- 3752181_1529590866740_do-002_kelder.pdf
- 3752181_1529590880268_do-003_beganegrond.pdf
- 3752181_1529590892847_do-004_1e_verdieping.pdf
- 3752181_1529590910079_do-005_dak.pdf
- 3752181_1529590921216_do-006_doorsneden_2-7-9-10.pdf

- 3752181_1529590839558_r01_-_ontwerpnota.pdf
- 3752181_1529591069526_180615_bouwaanvraagrapportage.pdf
- 3752181_1530104970017_links_rk-hc-038_rechts_rk-gr-018.jpg
- 3752181_1530093393977_img_9814.jpg
- 3752181_1530093586429_mandurax_en_ned_steen.jpg
- 3752181_1529590959994_r1801124-02_-_bemaalingsadvies_parkeergarage_supermarkt_lemmer.pdf
- 3752181_1529591007229_r1801124-03.pdf
- 3752181_1529591024604_r1801124-04.pdf
- 3752181_1529591129542_e1_0_voedingssysteem_blokschema.pdf
- 3752181_1529590474773_l1818_rapport_bouwbesluittoets_19-06-2018.pdf
- 3752181_1529590555183_l1818_rapport_v_g_plan_19-06-2018.pdf
- 3752181_1529590260477_05_rapportage_rijcurvesimulaties_ah_lemmer.pdf
- 3752181_1542310214207_l1818_tis02_situatie_gebouw_in_relatie_tot_bestemmingsplangrenzen_v3.pdf
- 3752181_1542310214178_l1818_tid01_-_principe_details_v3.pdf
- 3752181_1543495517830_l1818_ti-02_begane_grondvloer_v4.pdf
- 3752181_1543495517760_l1818_ti-01_kelder_v3.pdf
- 3752181_1543495517895_l1818_ti-03_1e_verdiepingsvloer_v3.pdf
- 3752181_1550049058560_l1818_ti-05_gevels_v3.pdf
- 3752181_1543495517945_l1818_ti-07_doorsnede_v5.pdf
- 3752181_1543495517917_l1818_ti-06_gevels_tuinmuur-noodtrappenhuis-hellingsbaan_v3.pdf
- 3752181_1550068700901_l1818_tis01_situatie_v6.pdf
- 3752181_1535981276223_l1818_ti-08_doorsnede_laden_en_lossen_v2.pdf
- 3752181_1536567335485_l1818_ti-09_impressies_v3.pdf
- 3752181_1535981014694_l1818_materiaal_en_kleurschema_27-08-2018.pdf
- 3752181_1535980767959_001a_wfn1811478_def.pdf
- 3752181_1535980824948_003_bouwveiligheidsplan_2018-07-25.pdf
- 3752181_1563369688633_klic_melding_17-03-2015.pdf
- 3752181_1563369689915_r1500251-rh_6_aanvullende_werkzaamheden_aanleg_kelder_09-09-2016.pdf
- 3752181_1563369690019_tekening_bouwplaatsinrichting_indicatief.pdf
- 3752181_1563369690091_werkterrein_verkeerscirculatieplan_en_fotoblad.pdf
- 3752181_1535981204311_l1818_ti-04_dakoverzicht_v2.pdf
- 3752181_1535980807258_002_r046305ab_188o920_bm_02_001_beoordeling_brandveiligheid.pdf
- 3752181_1543495517631_005_bantegaplein_ah_ontwerp-28-11-2018.pdf
- 3752181_1541749466707_ah_ontwerp_bijlage_1_parkeernotitie_ah_lemmer.pdf
- 752181_1541749626488_ah_ontwerp_bijlage_2_onderbouwing_gewijzigd_supermarktplan.pdf
- 3752181_1541749668191_ah_ontwerp_bijlage_3_akoestisch_onderzoek.pdf
- 2e rapportage Brandweer Fryslân van 12 september 2018 (voldoet onder voorwaarden).pdf
- advies hûs en hiem welstandsadvisering van 13 februari 2019
- advies Fumo beoordeling akoestisch onderzoek van 26 oktober 2018
- advies constructeur van 10 september 2018
- verklaring van geen bedenkingen 2019/040 van 22 mei 2019

Beoordeling

Bij de besluitvorming is de uitgebreide voorbereidingsprocedure toegepast. Deze procedure staat beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo.

De beslistermijn is met 6 weken opgeschort omdat er nog aanvullende/aangepaste gegevens ingediend moesten worden, overeenkomstig artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Wij hebben gebruikgemaakt van de mogelijkheid om de beslistermijn met maximaal zes weken te verlengen, overeenkomstig artikel 3.9, lid 2 van de Wabo.

Bouwen van een bouwwerk

Op grond van de ingediende stukken is voldoende aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan het Bouwbesluit 2012 en Bouwverordening De Fryske Marren 2014.

Het plan is op 13 februari 2019 door welstandscommissie hûs en hiem getoetst aan het welstandsgebied 'Buurten met een individuele opzet' van Welstandsnota De Friese Meren 2014. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Hierbij kan opgemerkt worden dat het advies luidt, voldoet mits.

De commissie is van mening dat het aantal reclame-uitingen bij de entree van het parkeerterrein leidt tot een overmaat aan reclame-uitingen. De commissie stelt voor om de kritiek te ondervangen door:

1. het naambord (uiting 1.1), in combinatie met het entree portaal (uiting 6.1) te laten vervallen of;
2. in plaats daarvan kan er ook voor worden gekozen om de entreeborden achterwege te laten (uiting 5.1 en 4.1) waarbij een plaatsing van het entreeportaal (uiting 6.1) wel denkbaar is.

U heeft voor de 2^e optie gekozen en heeft hierop de aanvraag aangepast door de uitingen 5.1 en 4.1 van de tekening te verwijderen.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan. Hiervoor verwijzen wij naar de motivatie voor 'Afwijken van regels ruimtelijke ordening'.

Brandveilig gebruik van een bouwwerk

De aanvraag is door Brandweer Fryslân inhoudelijk getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften zoals deze zijn opgenomen in de hoofdstukken 2, 6 en 7 van het Bouwbesluit 2012.

Hierbij is op 13 september 2018 geadviseerd dat voor het brandveilig gebruik onder voorwaarden een vergunning verleend kan worden. Dit advies hebben wij overgenomen in deze vergunning. Aan deze voorwaarden moet worden voldaan en zijn als voorschrift opgenomen bij deze omgevingsvergunning.

Afwijken van regels ruimtelijke ordening

Het plan voldoet niet aan artikel 4 Tuin, artikel 5 Verkeer, en artikel 7 Wonen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Bantegaplein, zoals deze is vastgesteld op 25 september 2013. Het gebruik voor een supermarkt met bebouwing en bijbehorende gronden is in strijd met deze bestemmingen. Een deel van de bebouwing van het plan met een oppervlakte van 177 m², de inrichting van de buitenruimte met parkeerplaatsen en groen en een deel van de kelder met magazijn is gelegen in deze bestemmingen. Voor een deel past het plan wel binnen de bestemming 'Detailhandel' (artikel 3) met functieaanduiding supermarkt van dit bestemmingsplan.

Tevens voldoet het plan niet aan het Paraplubestemmingsplan parkeernormen, zoals vastgesteld op 27 juni 2018. De regels waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in artikel 4.1, sub a. en b. van dit Parapluplan. In dit geval wordt niet voldaan aan de parkeernorm, waardoor een tekort van 12 parkeerplaatsen ontstaat. Op grond van artikel 4.1, sub c kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van de eis dat wordt voldaan aan de parkeernorm, mits dit geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving en wordt voldaan aan de in de Beleidsregels parkeren opgenomen voorwaarden. De in de beleidsregel opgenomen afwijkingsmogelijkheid is opgenomen in artikel 5 lid 2. In dit artikel wordt aangegeven dat er een afwijkingsmogelijkheid is wanneer er op grond van bijzondere omstandigheden sprake is van overwegende bezwaren om te voldoen aan de parkeernorm. Wij hebben overwogen dat er in dit geval sprake is van een bijzondere omstandigheid en het te rechtvaardigen is (op basis van vaste jurisprudentie) dat er rekening gehouden mag worden met de reeds verleende omgevingsvergunning van 15 november 2016 voor een supermarkt van 2.307 m² bvo. Voor het beoordelen van de parkeernorm wordt gesteld dat de parkeernorm alleen maar hoeft te gelden voor de wijziging/uitbreiding van het plan ten opzichte van de eerder verleende vergunning. Deze afwijking van de norm is meegenomen bij het verlenen van de omgevingsvergunning en bij de beoordeling door de raad bij het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De overwegingen zijn opgenomen in bijlage: 3752181_1541749466707_ah_ontwerp_bijlage_1_parkeernotitie_ah_lemmer.pdf

Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo kan van de bestemmingsplannen worden afgeweken, mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voor de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar de bijlage '3752181_1543495517631_005_bantegaplein_ah_ontwerp-28-11-2018.pdf' met de daarbij behorende bijlagen die eveneens onderdeel uitmaken van het besluit. Op basis hiervan zijn wij van mening dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Verklaring van geen bedenkingen (vvgb)

Op grond van het bepaalde in artikel 6.5 (paragraaf 6.2) van het Bor wordt een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo niet eerder verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen (vvgb) heeft. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad heeft verklaard geen bedenkingen te hebben en dat de aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Een (ontwerp)vvgb is door de gemeenteraad afgegeven op 22 mei 2019. Op 30 maart 2016 heeft de raad in een algemeen besluit opgenomen dat indien er geen zienswijzen worden ingediend de ontwerp-vvgb direct definitief is.

Terinzagelegging

De ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen hebben zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode van 7 juni 2019 tot en met 19 juli 2019 kon een ieder een mondelinge of schriftelijke zienswijze indienen tegen deze ontwerpbesluiten. Ook zijn instanties als het Wetterskip en de Provincie in kennis gesteld van de terinzagelegging.

Tijdens de terinzagelegging hebben wij drie zienswijzen van omwonenden ontvangen. Deze zienswijzen zijn door de Stichting Schobalijn en twee in de buurt wonende families ingediend. Na overleg met de betrokken partijen en na ondertekening van een privaatrechtelijke overeenkomst tussen vergunninghouder en indieners zienswijzen hebben de indieners van de zienswijzen op 3 oktober 2019 besloten om de zienswijzen in te trekken.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt niet eerder in werking dan nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

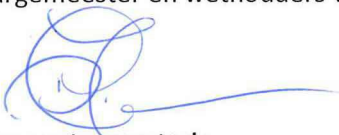
Nadere informatie

Lees ook de bijlage 'Overige informatie'. Hierin staat onder meer welke kosten aan deze vergunning verbonden zijn.

Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar via telefoonnummer 14 05 14 of e-mail info@defryskemarren.nl.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,


gemeentesecretaris,
Ditta Cazemier


burgemeester,
Fred Veenstra

Voorschriften

behorende bij omgevingsvergunning OV 20180294/3752181

Algemeen

- De aanvang en het einde van de werkzaamheden moeten uiterlijk twee dagen van te voren worden gemeld aan de toezichthouder*, met vermelding van het nummer van de vergunning en de locatie waarop de vergunning betrekking heeft.

Bouwen van een bouwwerk

- Uiterlijk drie weken voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, moeten de volgende stukken bij de gemeente zijn ingediend:
 - De berekeningen en tekeningen van de hoofdconstructeur:
 - de hoofdberekening (gewichtsberekening: bovenbouw enz.);
 - details kelder, begane grond en verdienping;
 - de kelderbodem (incl. wapening);
 - de funderingsbalken (incl. wapening);
 - De berekeningen en tekeningen leveranciers van:
 - de palen;
 - berekening van het stempelraam;
 - de kelderwanden;
 - de begane grondvloer;
 - de verdiepingsvloer;
 - de prefab onderdelen;
 - de staalconstructie/stalen dakplaten.
- Uiterlijk zes weken voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen moet het definitieve volledig uitgewerkte veiligheidsplan bij de gemeente zijn ingediend (zie punt e, g, en h van het veiligheidsrapport). Kort samengevat betreft de volgende onderdelen:
 - Nul meting van de belendingen door een onafhankelijke partij;
 - In overleg met de buurt en de gemeente de positionering trilling meters bepalen;
 - In overleg met buurt en gemeente de positie van de peilbuizen bepalen;
 - De frequenties van de monitoring trilling en grondwaterstand;
 - Bemaling grondwater (denk om ontijzeringsinstallatie alvorens te lozen);
 - Heiwerkzaamheden inclusief gegevens heiblok;
 - Aanbrengen en verwijderen damwand inclusief gegevens heiblok;
 - Stabiliteit bouwkransen;
 - Stempelplan vloeren.
- De situering en de peilhoogte van het bouwwerk moeten door de toezichthouder* worden uitgezet (eventueel in overleg met de eigenaar).
- De aanvang van de volgende onderdelen moet, indien toegepast, uiterlijk twee dagen van te voren worden gemeld aan de toezichthouder* (met vermelding van het nummer van de vergunning en de locatie waarop de vergunning betrekking heeft):
 - het aanbrengen van funderingspalen
 - het storten van beton

Brandveiligheid

- Het ontwerp en goedkeuring van het sprinklernet en aansluit- en afnamepunten van de droge blusleiding worden gezamenlijk met de brandweer voorbereid en uitgevoerd.
- De vluchtrouteaanduidingen dienen te worden uitgewerkt en gesitueerd.

Deze gegevens dienen uiterlijk drie weken voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, definitief te worden ingediend bij de gemeente. (de voorbereiding moet dus daarvoor plaatsvinden).

* Gegevens toezichthouder:

de heer _____, bereikbaar via telefoonnummer: 14 05 14 / e-mail: info@defryskemarren.nl

Rechtsbescherming

behorende bij omgevingsvergunning OV 20180294/3752181

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden binnen zes weken na bekendmaking beroep instellen bij de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en ten minste bevatten:

- de naam en het adres van de indiener
- de dagtekening
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht
- de gronden van het bezwaar

Tegelijk met het instellen van beroep kunnen belanghebbenden vragen het besluit tijdelijk ongedaan te maken. Zo'n verzoek om een voorlopige voorziening moet worden gericht aan de voorzieningenrechter van genoemde rechtbank.

Via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> kan het instellen van beroep en/of het verzoek om voorlopige voorziening digitaal worden ingediend bij genoemde rechtbank. Hiervoor is een elektronische handtekening (DigiD) nodig.

Wilt u meer weten over de procedure? Bel met de afdeling juridische zaken van de gemeente, te bereiken via telefoonnummer 14 05 14.

Overige informatie

behorende bij omgevingsvergunning OV 20180294/3752181

Wat zijn de kosten?

Aan de vergunningverlening zijn kosten verbonden. Deze legeskosten bedragen € 8.856,00.

Dit bedrag is als volgt samengesteld:

Leges welstandsadvies: € 860,00

Leges behandeling bouwactiviteit: € 6.596,00

Leges behandeling buitenplanse afwijking: € 1.400,00

Binnenkort ontvangt u hiervoor een nota.

De legeskosten zijn gebaseerd op de Legesverordening van het jaar waarin u uw aanvraag heeft ingediend. U kunt de Legesverordening vinden op www.overheid.nl onder 'Overheidsinformatie', 'Lokale wet- en regelgeving'. Vervolgens vult u het zoekwoord 'leges' in en selecteert u de betreffende gemeente.

Burgerplicht en overige toestemmingen en voorzieningen

In het Burgerlijk Wetboek staan rechten en plichten van burgers vermeld die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw vergunning. Ook kunnen er naast deze vergunning nog andere toestemmingen en/of voorzieningen nodig zijn waarover wij u niet hebben kunnen informeren, maar die er wel voor kunnen zorgen dat u geen gebruik kunt maken van deze vergunning.

Het is verboden om bij de uitvoering van werkzaamheden schade, gevaar of ernstige hinder te veroorzaken. Alle schade of vorderingen tot schadevergoeding, die ontstaan als gevolg van het gebruikmaken van deze vergunning, zijn voor rekening van de vergunninghouder.

Vrijkomende grond

Vrijkomende grond mag (indien de grond niet tussentijds is bewerkt) op of nabij dezelfde plaats als waar het is ontgraven weer als bodem worden toegepast. Aangevoerde grond die wordt toegepast (en afgevoerde grond die elders wordt gebruikt) dient te voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit c.q. de Vrijstellingsregeling grondverzet.

Intrekken vergunning

De gemeente kan de vergunning intrekken als:

- er niet binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning gestart wordt met de werkzaamheden;
- de werkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen;
- er afgeweken wordt van de vergunning of de hieraan verbonden voorschriften;
- de vergunninghouder hierom verzoekt.