

Omgevingsvergunning met instandhoudingstermijn van maximaal 2 jaar.

Besluit d.d. 1 juli 2019

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het bouwen van een tijdelijke bedrijfshal ten behoeve van een supermarkt.

Activiteiten : Bouw
Reclame
Handelen in strijd met regels RO
Projectadres : Handelsweg 6A in Vorden
Kadastraal bekend : Gemeente Vorden, Sectie M, Nummer 1065
Gemeente Vorden, Sectie M, Nummer 1106
Gemeente Vorden, Sectie M, Nummer 1300
Ontvangst aanvraag : 24 april 2019
Kenmerk : 2019-1022

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt een dag na bekendmaking in werking.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de volgende stukken onderdeel uitmaken van de vergunning:

- de volgende stukken die digitaal zijn ingediend bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning via het omgevingsloket online:
 - A100.PDF
 - A800.PDF
 - F100.PDF
 - F300.PDF
 - F800.PDF
 - F810.PDF
 - F820.PDF
 - concept ruimtelijke motivering tijdelijke Aldi Vorden 20190411.pdf
 - 4369481_1556097811027_publiceerbareaanvraag.pdf
 - CON-s1-geb3-kl1-onbeb-1j.pdf
 - C01a.pdf
 - DHSCAN04586820190529090202.pdf
 - ondertekende planschadeovereenkomst tijdelijke winkel Vorden.pdf
- de bij dit besluit behorende voorschriften.

Bouwen van een bouwwerk

Vergunningplicht

Een omgevingsvergunning is nodig omdat de aanvraag gaat over het bouwen van een bouwwerk en het bouwwerk niet is aangewezen in een categorie waarvoor geen vergunning is vereist (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) art. 2.1, lid 1 onder a, Besluit omgevingsrecht (Bor) art 2.3).

Beoordeling van gegevens

De aanvraag voldoet aan de gestelde indieningvereisten, waardoor deze met de aangeleverde gegevens en de bij de gemeente beschikbare gegevens inhoudelijk kan worden beoordeeld (Wabo art. 2.8, Besluit omgevingsrecht (Bor) art. 4.4, en Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) art. 1.3 en hoofdstuk 2).

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de omgevingsvergunning voor het gebruiken van het bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan “Stedelijk gebied Bronckhorst” onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- het betreft een tijdelijk bouwwerk en is daarmee vrijgesteld aan de redelijke eisen van welstand;
- het aannemelijk is dat het bouwwerk voldoet aan het Bouwbesluit;
- het aannemelijk is dat het bouwwerk voldoet aan de Omgevings- en Bouwverordening gemeente Bronckhorst 2017.

Voorschriften

In het Bouwbesluit zijn rechtstreeks werkende voorschriften opgenomen die van toepassing zijn bij het bouwen van een bouwwerk. Deze voorschriften zijn te raadplegen via www.overheid.nl.

Een groot gedeelte van deze voorschriften is rechtstreeks werkend voor degene die de werkzaamheden gaat uitvoeren. Wij verzoeken u de onderstaande voorschriften bij degene die de bouwwerkzaamheden gaat uitvoeren onder de aandacht te brengen:

- Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, in kennis gesteld (Bouwbesluit artikel 1.25, lid 1).
- Het bevoegd gezag wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld (Bouwbesluit artikel 1.25, lid 2).

U kunt de kennisgeving start- en eind bouw online doorgeven. U vindt de formulieren op de website www.Bronckhorst.nl (product omgevingsvergunning, stap 5).

U kunt de kennisgeving ook telefonisch doorgeven via telefoonnummer (0575) 75 02 50.

Beschermde soorten

Bij het beoordelen van de vergunning is niet bepaald of beschermde planten- en diersoorten worden verstoord of beschadigd bij het bouwen van het gebouw. De eigenaar en de eventuele aannemers moeten bij het bouwen rekening houden met de eventuele aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten en daarvoor de nodige maatregelen treffen. Eventueel is er een ontheffing nodig van de provincie Gelderland voordat gestart mag worden met bouwen. De ontheffing kunt u aanvragen via de website van de provincie Gelderland (u kunt zoeken op Beschermde soorten, ontheffing).

Reclame

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is getoetst aan de relevante artikelen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Overwegingen

Voor zover de aanvraag voor een vergunning betrekking heeft op het maken, plaatsen of voeren van reclame met behulp van een opschrift, aankondiging of afbeelding in welke vorm dan ook wordt in ieder geval betrokken:

- a. de gevolgen op de ter plaatse van het te plaatsen reclameobject geldende dubbelbestemming of gebiedsaanduiding, die het aanbrengen van het reclameobject kan veroorzaken;
Op basis van het geldend bestemmingsplan "Stedelijk gebied Bronckhorst" is de grond ter plaatse bestemd als Bedrijventerrein. En gelden deels de dubbelbestemming: Waarde – Archeologische verwachting 2 en deels de dubbelbestemming: Waarde – Archeologische verwachting 3.
- b. of het reclameobject rechtstreeks verband houdt met de activiteiten op het erf;
De reclameobjecten maken onderdeel uit van de functie-aanduiding supermarkt op het erf.
- c. als er sprake is van meerdere reclameobjecten of deze in een eenduidige vormgeving uitgevoerd zijn;
Alle reclame-objecten hebben een eenduidige vormgeving
- d. of het reclameobject voor wat betreft de plaatsing, de kleurstelling, het materiaalgebruik en/of detaillering, niet ontsierend zijn voor het beeld en geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de openbare ruimte;
Voor de beoordeling hiervan is door de gemeente Bronckhorst het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk en reclame beoordeeld.
Uit de beoordeling blijkt dat de aanvraag voldoet aan de redelijke eisen van de welstand, zoals vastgelegd in de Welstandsnota van de gemeente Bronckhorst. (Wabo art. 2.10, lid 1 onder d). Deze beoordeling maakt onderdeel uit van deze vergunning.
- e. of er sprake is van overlast voor gebruikers van in de nabijheid gelegen onroerend goed;
De reclame-objecten staan op eigen erf en behoorlijk ver van de nabijheid gelegen onroerend goed waardoor ze geen overlast vormen voor deze gebruikers
- f. er sprake is van uitzichtbelemmering (hoek- en in-/uitritsituaties);
Doordat deze op het gebouw is geplaatst vormt deze geen uitzichtbelemmering

Gebruik in strijd met regels RO

Vergunningplicht

Een omgevingsvergunning is nodig omdat de aanvraag gaat over een project dat bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) art. 2.1, lid 1 onder c).

Beoordeling van gegevens

De aanvraag voldoet aan de gestelde indieningvereisten, waardoor deze met de aangeleverde gegevens en de bij de gemeente beschikbare gegevens inhoudelijk kan worden beoordeeld (Wabo art. 2.8, Besluit omgevingsrecht (Bor) art. 4.4, en Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) art. 1.3 en art.3.2).

Overwegingen

Voor het perceel Handelsweg 6 is het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied; Veegplan 2017-2' in werking. Het perceel heeft de bestemming 'Bedrijventerrein' (artikel 5) en deels de bestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 2' (artikel 22) respectievelijk 'Waarde - Archeologische verwachting 3' (artikel 23).

De vestiging op dit perceel van de (tijdelijke) supermarkt is in strijd met de artikelen 5.1.1 sub c en 5.1.2 sub c van het geldend bestemmingsplan omdat deze vorm van detailhandel

ter plaatse niet is toegestaan. Hoewel de gevraagde uitbreiding past binnen de - in de bestemmingsregels vermelde - maximale afmetingen voor bedrijfsgebouwen, is het bouwen daarvan toch in strijd met de bestemmingsregels omdat dit niet plaatsvindt ten dienste van ter plaatse toegestane activiteiten.

Het bestemmingsplan biedt zelf onvoldoende afwijkmogelijkheden om het verzoek te honoreren. Wel is het mogelijk om tijdelijk van het bestemmingsplan af te wijken via een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2^e Wabo in combinatie met artikel 4, lid 11 van Bijlage II Bor. Ook de - voor toepassing van deze bevoegdheid - opgestelde gemeentelijke beleidsregels laten dit in beginsel toe.

De afwijking van het bestemmingsplan voor het uitbreiden/verbouwen van de bedrijfsbebouwing op het perceel Handelsweg 6 en gebruik daarvan als supermarkt is onderbouwd in de bij de vergunningaanvraag gevoegde ruimtelijke motivering. Wij overwegen voorts dat:

- het gebruik tijdelijk van aard is en de instandhoudingstermijn ruim binnen de maximale termijn van 10 jaar in artikel 4, lid 11 Bijlage II Bor valt en bovendien binnen de maximale termijn van 5 jaar in artikel 4.3.11 sub f van de gemeentelijke 'Beleidsregels artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht';
- de detailhandelsstructuur in Vorden niet wordt verstoord. De aanwezigheid van de tijdelijke supermarkt is namelijk gekoppeld aan de periode waarin de bestaande Aldi-supermarkt aan De Bleek 4 in Vorden wordt vernieuwd/ gesloten is en aan de benodigde tijd voor de bouw en verwijdering van de tijdelijke voorziening aan de Handelsweg 6;
- de bedrijfsvoering/-uitoefening van omliggende bedrijven door de aanwezigheid van de tijdelijke supermarkt niet wordt belemmerd;
- milieuzones rond omliggende bedrijven niet belemmerend zijn voor het vestigen van de- en het gebruik als tijdelijke supermarkt;
- de ontsluiting van het perceel aan de Handelsweg geen verkeerstechnische belemmeringen opwerpt voor bezoekers- en bevoorradingsverkeer;
- er blijkens de door uitgevoerde parkeeranalyse, in afwijking van de algemeen geldende gemeentelijke parkeernorm, voldoende parkeerplaatsen op het terrein Handelsweg 6 aanwezig zullen zijn om het verwachte aantal auto's van bezoekers en personeel te accommoderen;
- het hemelwater in het terrein Handelsweg 6 wordt geïnfiltreerd;
- eventueel voor vergoeding in aanmerking komende planschadekosten als bedoeld in artikel 6.1 Wro voor rekening van initiatiefnemer komen.

Aangezien het voorgestelde tijdelijke gebruik ruimtelijk goed is onderbouwd, zijn er geen planologische belemmeringen voor het verlenen van de vergunning.

Leges

Voor de behandeling van uw aanvraag zijn leges verschuldigd. De leges zijn vastgesteld op:

Bouwactiviteit: Geen gebouw, tijdelijke bouwwerken en veranderingen zonder uitbreiding (2,5% kosten). De bouwkosten zijn vastgesteld op: € 185.000,00 , waarbij een minimaal legesbedrag geldt van € 250,00	€ 4.625,00
Planologisch strijdig: buitenplanse afwijking (Bijlage bor, art 4, leden 9, 10 en 11)	€ 891,00
Handelsreclame: Permanente reclameuitingen	€ 102,40

Totaal Leges	€ 5.618,40
--------------	------------

De leges worden in rekening gebracht voor het in behandeling nemen van de aanvraag en moeten binnen de termijn die is aangegeven op de legesfactuur worden betaald ongeacht of de vergunning wordt verleend of bezwaar wordt ingediend. De legesfactuur treft u bijgaand aan.

Bezwaar

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u schriftelijk binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit bij de gemeente een bezwaarschrift indienen. Zorgt u er voor dat het in ieder geval de volgende gegevens bevat:

- uw naam en adres
- de datum
- een omschrijving (of een kopie) van het besluit waartegen u bezwaar maakt
- redenen voor het maken van bezwaar
- uw handtekening

meer weten? Zie https://www.bronckhorst.nl/home/wat-u-wilt-regelen_45201/product/bezwaar-maken_275.html.

Voorlopige voorziening

Ook kunt u bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem een voorlopige voorziening vragen. Zo kunt u in een dringend geval, in afwachting van de beslissing op uw bezwaar, voorlopig mogelijk nadelige gevolgen van het besluit voorkomen. Meer weten? Zie www.rechtspraak.nl

Namens burgemeester en wethouders van Bronckhorst,

cluster Omgeving

Bijlage Voorschriften

Deze voorschriften behoren bij de omgevingsvergunning met kenmerk: 2019-1022

1. Bouwen

1. Het werk moet worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die onderdeel uitmaken van deze vergunning.
2. Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing op het bouwwerk, aanwezig zijn en op verzoek van een toezichthoudend ambtenaar ter inzage worden gegeven:
 - a) de omgevingsvergunning, met bijbehorende tekeningen;
 - b) andere vergunningen en vrijstellingen;
 - c) het bouwveiligheidsplan (indien vereist).
3. Met het bouwen mag niet worden begonnen voordat (voor zover nodig):
 - a) de peilhoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil is gecontroleerd;
 - b) (indien nodig) de rooilijnen op het bouwterrein zijn gecontroleerd.
4. De gemeente Bronckhorst moet tenminste twee dagen van tevoren in kennis worden gesteld van:
 - a) de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
 - b) de grondverbeteringswerkzaamheden;
 - c) het plaatsen van staalconstructies.
5. Het hemelwater moet worden geïnfiltreerd op eigen terrein.

2. Handelen in strijd met regels RO

6. De afwijking van het bestemmingsplan voor tijdelijke voorzieningen wordt verleend voor een periode van maximaal 2 jaar. Deze termijn is inclusief de benodigde tijd voor de bouw en verwijdering van de tijdelijke voorzieningen.
7. De tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan start niet eerder dan zes maanden vóórdat de supermarkt op het perceel De Bleek 4 in Vorden wordt gesloten ten behoeve van de vervangende nieuwbouw op dat perceel.
8. De tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan eindigt uiterlijk drie maanden na de dag, waarop de vernieuwde supermarkt op het perceel De Bleek 4 in Vorden voor publiek wordt opengesteld.
9. De openstelling voor publiek van de tijdelijke supermarkt op het perceel Handelsweg 6 in Vorden is uitsluitend toegestaan in de periode dat de supermarkt op het perceel De Bleek 4 in Vorden wegens vervangende nieuwbouw voor publiek is gesloten.

10. De cluster Toezicht en Handhaving van de gemeente moet tenminste 2 weken van tevoren in kennis worden gesteld van:
- a. de start van de bouw- en aanlegwerkzaamheden op het perceel Handelsweg 6;
 - b. de sluiting voor publiek van de bestaande supermarkt op het perceel Handelsweg 6 en de openstelling voor publiek van de nieuwe supermarkt op het perceel De Bleek 4 in Vorden;
 - c. de beëindiging van het gebruik en de verwijdering van de tijdelijke voorzieningen op het perceel Handelsweg 6.

Bijlage Advies

KLIC- melding

Ter voorkoming van schade aan leidingen in uw eigen perceel adviseren wij voor aanvang van de bouw een KLIC- melding te doen.