

Omgevingsvergunning



Gemeente Langedijk
Registratienummer: OMG-13-106-222

Datum: 4 juni 2014

Dossiernummer: OMG-13-106

Aanvrager:

Hoorne B.V.
Loet 2
1911 BR UITGEEEST

VERZONDEN 5 JUN 2014

Uw aanvraag

Op 12 juli 2013 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor nieuwbouw Welkoop op het adres Oostelijke Randweg 3 te Noord-Scharwoude.

U vraagt deze vergunning aan voor de volgende activiteiten:

1. bouwen, bouwen van nieuwbouw winkelruimte Welkoop;
2. het gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor nieuwbouw winkelruimte Welkoop in afwijking van het geldende bestemmingsplan "Industrieterrein de Wuyver 1977";

Ons besluit

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning voor de aangevraagde activiteiten te verlenen.

Wij verlenen de omgevingsvergunning op voorwaarde dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. Per activiteit geldt ook een aantal voorschriften. Die leest u verderop in dit document.

De vlaggenmasten, aangegeven op situatietekening BA-00, zijn geen onderdeel van de omgevingsvergunning.

Nog aan te leveren gegevens

De onderstaande gegevens moet u ten minste drie weken voordat u met de bouw begint aanleveren bij de toezichthouders van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving.

- berekeningen en tekeningen van de toe te passen hout -, staal – en betonconstructies;

U mag pas starten met de bouwwerkzaamheden als deze gegevens zijn goedgekeurd.

Onze overweging

Wij hebben dit besluit genomen op basis van de volgende overwegingen:

- We hebben ons besluit over deze omgevingsvergunning voorbereid volgens de uitgebreide procedure die staat in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
- De ontwerpvergunning is ter inzage gelegd van 11 maart 2014 tot en met 22 april 2014. In deze periode is één zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze was geen reden om u de omgevingsvergunning te weigeren. Wel zijn naar aanleiding van deze zienswijze de overwegingen bij deze vergunning aangepast. De reactie op deze zienswijze staat in de bijlage die bij dit besluit hoort.
- Uw aanvraag voldoet aan de bepalingen in de Wabo:
 - voor het bouwen aan artikel 2.10;
 - voor het gebruiken van gronden en/of bouwwerken aan artikel 2.12;De uitgebreide overweging per activiteit staat verderop in dit besluit

- We baseren ons besluit op de artikel 2.1 van de Wabo.

Beroep bij de rechtbank

Bent u het niet eens met ons besluit? Dan kunt u een beroepschrift sturen aan de rechtbank Alkmaar. Het adres is:

Rechtbank Alkmaar
sector Bestuursrecht
Postbus 251
1800 BG ALKMAAR

Een beroepschrift moet binnen zes weken na de dag waarop het besluit is gepubliceerd, bij de rechtbank binnen zijn. In een beroepschrift staat in elk geval:

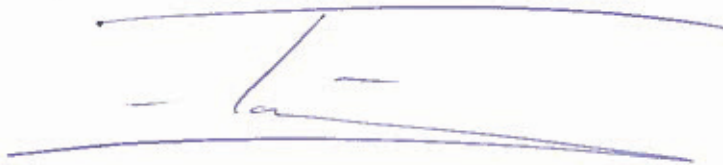
- de naam, adres, datum en handtekening;
- een omschrijving van het besluit waar beroep tegen wordt ingesteld (door hier bijvoorbeeld een kopie van mee te sturen);
- de reden van het beroep.

Ons besluit geldt niet tijdens de beroepstermijn. Wil iemand dat het besluit daarna ook niet ingaat? Dan kan diegene om een voorlopige voorziening vragen bij de rechtbank. Dat is een voorlopige beslissing om een bepaalde handeling uit te stellen of juist door te laten gaan. Dit kan alleen door iemand die al een beroepschrift heeft ingediend. De vergunning geldt dan pas als de Voorzieningenrechter een besluit heeft genomen. Een voorlopige voorziening wordt aangevraagd bij de voorzieningenrechter van de rechtbank in Alkmaar.

Een verzoek om voorlopige voorziening kunt u ook digitaal indienen via de website <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Deze kunt u aanvragen op de website www.digid.nl.

Digitaal indienen kan dus alleen als u een natuurlijk persoon bent en op eigen naam een verzoek doet. Bedrijven, organisaties en advocaten kunnen van deze mogelijkheid geen gebruik maken.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



K. (Klaas) Tijsen
Casemanager
Veiligheid, Vergunningen en Handhaving

Kosten voor de vergunning

Voor deze vergunning betaalt u legeskosten. De factuur hiervoor ontvangt u al ontvangen. Hieronder vindt u per onderdeel een overzicht:

Leges	
<i>Onderdeel</i>	<i>Bedrag</i>
Bouwkosten volgens u:	€ 680.000,--
Bouwkosten volgens ons:	€ 805.797,--
Afwijking bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1, sub a, onderdeel 1 en 2 Wabo)	€ 3.366,--

Bouwleges	
Indien de bouwkosten € 500.000,-- tot € 5.000.000,-- bedragen:	€ 18.327,80
Vermeerderd met 3,36% van het bedrag waarmee die bouwkosten € 500.000,-- te boven gaan: $3,36 \times 3057,97 =$	€ 10.274,78

Beoordeling bodemrapport	
Milieukundig bodemrapport	€ 226,40

U betaalt in totaal:	€ 32.194,98
-----------------------------	--------------------

Voorschriften en motivering omgevingsvergunning

Op 4 juni 2014 verleenden wij u, Hoorne B.V., de omgevingsvergunning voor nieuwbouw winkelruimte Welkoop op locatie Oostelijke Randweg 3 te Noord-Scharwoude. Hieronder vindt u per activiteit de voorschriften en onze overwegingen. Deze onderdelen horen bij de omgevingsvergunning:

1. Het bouwen van een bouwwerk
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk

U bent verplicht te bouwen volgens de bepalingen uit het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Langedijk.

1. Voorschriften

U houdt zich aan de volgende voorschriften:

- Binnen 26 weken nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden moet zijn gestart met de werkzaamheden. Na deze termijn kan de gemeente beslissen de omgevingsvergunning in te trekken;
- Voordat u met de bouw begint moet u in overleg met de toezichthouder de rooilijnen, de bebouwingsgrenzen en het peil bespreken. U bereikt de toezichthouders op tel. 0226 – 334 580. Voor vragen over de plaats van de perceelgrenzen kunt u contact opnemen met het Kadaster NoordWest, tel. 072- 519 74 00;
- Tenminste **twee dagen voor het inbrengen van funderingspalen** moet dit worden gemeld bij de toezichthouders van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving;
- Tenminste **één dag voor de aanvang van het betonstorten** moet dit worden gemeld bij de toezichthouders van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving;
- Het beëindigen van de werkzaamheden moet u melden bij de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving door het insturen van de bijgesloten gereedmeldingskaart. De toezichthouder komt langs voor een eindcontrole.
- Loost u bedrijfs-en huishoudwater anders dan op het gemeenteriool dan moet u, voordat u met de werkzaamheden begint, contact opnemen met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Postbus 250, 1700 AG te Heerhugowaard, tel. 072 - 582 82 82;
- Voor het plaatsen van bouw materiaal, steigers, afscheidingen, ladders etc. op gemeentegrond moet u vooraf contact opnemen met de afdeling Openbare Werken van de gemeente, bereikbaar op tel. 0226 - 334 433;
- Het gedeelte van de rioolleidingen dat in gemeentegrond komt te liggen wordt door de gemeente, maar op uw kosten, aangelegd en aangesloten op het gemeenteriool. Op particuliere grond zal nabij de erfgrans een ontstoppingsputje en / of ontstoppingsstuk worden geplaatst. De aansluiting moet tenminste 14 dagen van tevoren worden aangevraagd bij de afdeling Openbare Werken. Aansluiting vindt plaats na betaling van de aansluitkosten;
- Grond die vrijkomt en niet binnen de perceelgrenzen kan worden hergebruikt, moet conform het Bouwstoffenbesluit bemonsterd en afgevoerd te worden;

2. Overwegingen

Wij hebben dit besluit genomen op basis van de volgende overwegingen:

- De aanvraag voor het project is in overeenstemming met het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
- De aanvraag voor het bouwplan is in overeenstemming met het Bor en de Mor;
- De welstandscommissie heeft op 21 augustus 2013 voor het project een positief welstandsadvies afgegeven;
- Het bouwplan is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, maar er kan wel vergunning worden verleend. Dit staat in artikel 2.12 Wabo (zie hierna onder 2).

2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

1. Overwegingen

Wij hebben dit besluit genomen op basis van de volgende overwegingen:

- Het project is in strijd met het bestemmingsplan "Industrieterrein de Wuyver 1977" omdat: de winkelruimte van Welkoop niet voldoet aan de doelomschrijving van de bestemming "Industriedoeleinden";
- De omgevingsvergunning kan toch worden verleend. Het project loopt vooruit op de herinrichting van het gebied Veilingterrein Noord-Scharwoude, waarvoor een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding is en waarvoor een Stedenbouwkundigplan/Beeldkwaliteitsplan is vastgesteld. De vestiging van de winkelruimte Welkoop past binnen deze herontwikkeling. Voor het project is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarmee het college van Burgemeester en Wethouders op 4 maart 2014 hebben ingestemd.
- In aanvulling op deze ruimtelijke onderbouwing is het volgende overwogen:

In twee van de drie laatste bullets onderaan hoofdstuk 8 van de ruimtelijke onderbouwing wordt, kort samengevat, gesteld dat dit project past binnen de Facetregeling en binnen de economische visie van Langedijk. Strikt gelezen bevat zowel de Detailhandelsstructuurvisie als de Facetregeling een passage dat bij bedrijfsverplaatsing van perifere detailhandel (waaronder de Welkoop valt) in principe verplaatsing naar Zuiderdel gewenst is. Hieraan voldoet het aangevraagde project niet. Deze strikte lezing moet echter worden genuanceerd.

In de Kadernotitie Herontwikkeling Veilingterrein Noord-Scharwoude (3 september 2010, vastgesteld door gemeenteraad op 19 oktober 2010) en in het Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitsplan voor het Veilingterrein (1 december 2011, vastgesteld op 3 april 2012) is opgenomen dat de bestaande supermarkt en de Horticoop een plek krijgen binnen het herontwikkelde plangebied waarmee een voorzieningencluster in het gebied ontstaat. Dit is ook in de Structuurvisie 2012-2030 opgenomen in het overzicht van projecten in de periode 2012-2020.

In de Detailhandelsstructuur (23 december 2010, vastgesteld op 12 juli 2011) is in paragraaf 2.6.2 onder 'boodschappen doen' vermeld dat het eventuele aanbod van voorzieningen beperkt wordt tot een supermarkt en

eventuele verplaatsingen van voorzieningen die daar reeds gevestigd zijn. Onder paragraaf 2.6.3 'doelgerichte laagfrequente aankopen' is echter vermeld dat sturing naar concentratie van perifere en grootschalige detailhandel gewenst is. Om deze reden is gekozen voor een voortzetting van de bestaande Facetregeling, waarbij wordt uitgegaan van één (boven)lokaal verzorgende concentratie op Zuiderdel.

Nu de Welkoop/Horticoop onder 2.6.2 niet uitdrukkelijk wordt genoemd en deze vestiging feitelijk onder perifere detailhandel valt, zou strikt genomen de passage onder 2.6.3 voor deze aanvraag van toepassing zijn. Uit het eerdergenoemde beleid uit de Structuurvisie, de Kadernotitie Herontwikkeling Veilingterrein en het Stedenbouwkundig en Beelkwaliteitsplan Veilingterrein blijkt echter uitdrukkelijk dat vestiging van de Welkoop als verplaatsing van de Horticoop binnen het Veilingterrein ruimtelijk gewenst is. Uit de Detailhandelsstructuurvisie komt deze keuze niet nadrukkelijk naar voren. Nu deze uit de genoemde beleidsnota's wel nadrukkelijk naar voren komt, en uit de Detailhandelsstructuurvisie niet blijkt dat beoogd is dit uitgangspunt te wijzigen, kan alsnog worden geconcludeerd dat de genoemde ontwikkeling past in een goede ruimtelijke ontwikkeling en niet in strijd is met bestaande gemeentelijke beleidswijzen.

Concreet kan hieraan worden toegevoegd dat verplaatsing van de vestiging van de Horticoop/Welkoop noodzakelijk is voor de haalbaarheid van de herontwikkeling van het Veilingterrein en stedenbouwkundig de nieuwe vestiging beter inpasbaar is in het gebied dan het voortbestaan van de Horticoop op de oude locatie.

- Ter aanvulling en correctie van de ruimtelijke onderbouwing in de bijlage is daarnaast nog het volgende overwogen:
 - Ten opzichte van de bestaande locatie is er met de vestiging van de Welkoop sprake van een toename van ruim 800 m² ten opzichte van de voormalige vestiging van de Horticoop/Agrifirm. Op basis van deze vergroting wordt de drempel van 1500 m² voor nieuwe detailhandelsvestiging buiten bestaand winkelgebied uit artikel 5 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) niet overschreden. Als de vestiging van de Welkoop als geheel wordt beschouwd als nieuwe detailhandel, wordt de drempel wel overschreden. Daarom moet worden overwogen of aan de afwijkingsregels van lid 2 van artikel 5 van de PRV wordt voldaan. In de Visie op de Detailhandelsstructuur gemeente Langedijk is overwogen dat de realisatie van winkels, waaronder de Welkoop, op het voormalig Veilingterrein een belangrijke versterking is voor de detailhandel structuur. Ter behoud van de branchering waarvoor nu omgevingsvergunning wordt verleend, is bij collegebesluit van 4 maart 2014 het voornemen uitgesproken om in het toekomstige bestemmingsplan detailhandel op dit perceel specifiek te bestemmen en daarmee ook te beperken tot volumineuze detailhandel. Zo wordt voorkomen dat in dit pand andere (kleinschalige) winkelvormen of een supermarkt mogelijk worden. Doordat het enkel gaat om een verplaatsing van de bestaande vestiging van de Horticoop/Agrifirm en het assortiment van deze volumineuze detailhandel geen gevaar oplevert voor de bestaande detailhandelsstructuur wordt aan de eerste voorwaarde uit artikel 5 van de PRV voldaan. Ook aan de tweede voorwaarde wordt voldaan aangezien deze volumineuze detailhandel niet thuishoort in het bestaande

winkelgebied. Gezien de omvang is hiervoor ook geen ruimte beschikbaar.

De laatste voorwaarde in de afwijkingsregels is dat regionale afstemming plaatsvindt in de Regionale Adviescommissie Noord-Holland. Deze commissie heeft op 11 maart 2014 reeds ongevraagd advies uitgebracht over, onder andere, de vestiging van de Welkoop. Daarbij is geadviseerd de locatie voor de Welkoop in het toekomstige bestemmingsplan te bestemmen voor volumineuze detailhandel in de branches doe het zelf (bouwmarkten), wonen en tuin en dier (zogenaamde PDV). Hieraan wordt gevolg gegeven zoals is uitgesproken in het collegebesluit van 4 maart 2014.

Met deze aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing, kan worden geconcludeerd dat aan de afwijkingsregels van artikel 5 lid 2 van de PRV wordt voldaan.

- De verwijzing in paragraaf 3.2.2 van de ruimtelijke onderbouwing naar de afbeelding van het Bestaand Bebouwd Gebied, moet worden gelezen conform de tekst van de huidige PRV. Daarbij is niet langer de kaart bij de verordening leidend voor het bestaand bebouwd gebied, maar de omschrijving uit artikel 9 van de PRV. Aangezien op basis van het huidige bestemmingsplan reeds bebouwing is toegestaan op deze locatie en hier in het verleden ook bebouwing aanwezig was (er is sprake van herontwikkeling) en de locatie bovendien omsloten is door bestaand bebouwd gebied, is duidelijk dat het projectgebied binnen Bestaand Bebouwd Gebied onder de PRV valt.

3. Reactie op ingediende zienswijzen

De aanvraag, de ontwerpvergunning en de bijbehorende stukken lagen van 11 maart 2014 tot en met 22 april 2014 ter inzage. In deze periode zijn wel zienswijzen binnengekomen.

Samenvatting zienswijzen

Hieronder vindt u een samenvatting van de zienswijzen:

- a. Het project is in strijd met artikel 5 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De gemeente dient daarom aan te tonen dat het project voldoet aan de afwijkingsregels zoals opgenomen in artikel 5 lid 2 van de PRV.
- b. De tekst aangaande het Bestaand Bebouwd Gebied moet worden aangepast zodat dit overeenkomt met artikel 9 van de PRV.

Beoordeling zienswijzen

Wij beoordeelden deze zienswijzen als volgt:

- a. en b.

Aan beide zienswijzen is tegemoetgekomen door hier in de overwegingen in de omgevingsvergunning nader op in te gaan. De tekst aangaande Bestaand Bebouwd Gebied is aangepast aan de PRV.

Daarnaast is aanvullend onderbouwd waarom aan de afwijkingsvoorwaarden van artikel 5 lid 2 van de PRV wordt voldaan.

Voor de inhoudelijke reactie op deze zienswijzen verwijzen wij naar de overwegingen onder 2.1 hierboven.

