



Gemeente Brummen

Kingfisher Real Estate b.v.
De heer O. Postma
Minervalaan 63
1077 NR AMSTERDAM

Brummen : 24 mei 2023
Ons kenmerk : 2022-1249
Olo nummer : 6907377
Onderwerp : Verlenen omgevingsvergunning voor Plus Stuijvenburchstraat 107A Eerbeek

Verzonden: 24 mei 2023

Geachte heer Postma,

Op 15 april 2022 heeft u een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Deze aanvraag gaat over het verbouwen en uitbreiden van de Plus supermarkt en het realiseren van een uitrit op de locatie Stuijvenburchstraat 107A in Eerbeek

Uw aanvraag is bij ons geregistreerd onder nummer 2022-1249.
Bij deze brief ontvangt u de beschikking op uw aanvraag.

Het besluit Coördinatie-regeling voor een omgevingsvergunning is vastgesteld

De omgevingsvergunning is voor:

- het verbouwen en uitbreiden van de Plus supermarkt en het realiseren van een uitrit op de locatie Stuijvenburchstraat 107A in Eerbeek

Het gaat om de volgende activiteiten:

- Bouwen van een bouwwerk (art. 2.1 lid 1 sub a Wabo).
- Een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (art 2.2. Wabo)

De wettelijke grondslag voor dit besluit vindt u in hoofdstuk 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en bestemmingsplannen "Stuijvenburchstraat - De Wasacker".

De volgende gewaarmerkte stukken maken deel uit van de vergunning:

- BESLUIT-2022-1249-aanvraagformulier
- BESLUIT-2022-1249-aanvraag activiteit uitrit aanleggen of veranderen
- BESLUIT-2022-1249-situatie
- BESLUIT-2022-1249-kadastraal
- BESLUIT-2022-1249-HT-100 begane grond bestaand
- BESLUIT-2022-1249-HT-110 verdieping bestaand
- BESLUIT-2022-1249-HT-120 Dakoverzicht bestaand
- BESLUIT-2022-1249-HT-200 doorsneden A t-m E bestaand
- BESLUIT-2022-1249-HT-201 doorsneden F t-m I bestaand
- BESLUIT-2022-1249-HT-300 gevels bestaand
- BESLUIT-2022-1249-DO-100 begane grond nieuw
- BESLUIT-2022-1249-DO-110 verdieping nieuw
- BESLUIT-2022-1249-DO-120 dakoverzicht nieuw
- BESLUIT-2022-1249-DO-200 doorsneden A t-m E
- BESLUIT-2022-1249-DO-201 doorsneden F t-m I

- BESLUIT-2022-1249-DO-600 bouwbesluit
- BESLUIT-2022-1249-principedetails
- BESLUIT-2022-1249-DO-700 riolering begane grond
- BESLUIT-2022-1249-DO-700 riolering verdieping
- BESLUIT-2022-1249-brandveiligheidsadvies
- BESLUIT-2022-1249-bodemonderzoek
- BESLUIT-2022-1249-bodemonderzoek Wasacker-Stationstraat
- BESLUIT-2022-1249-bodembeoordeling
- BESLUIT-2022-1249-archeologie selectiebesluit na BO IVO-O
- BESLUIT-2022-1249-quickscan wet natuurbeheer
- BESLUIT-2022-1249-vleermuizenonderzoek
- BESLUIT-2022-1249-melding aim sessie
- BESLUIT-2022-1249-antwoordenlijst aim sessie
- BESLUIT-2022-1249-AERIUS berekening
- BESLUIT-2022-1249-R01-constructieve uitgangspunten
- BESLUIT-2022-1249-controle statische berekeningen ronde 1
- BESLUIT-2022-1249-welstandsadvies

Inwerkingtreding van dit besluit

Deze beschikking die is voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Awb treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift (6 weken). Indien gedurende de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan, treedt de beschikking niet in werking voordat dat verzoek is beslist (art. 6.1, tweede lid onder b, jo art. 6.1, derde lid, Wabo).

Zienswijzen op het ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit is gepubliceerd op onze digitale site <http://www.brummen.nl/bekendmakingen>. Het ontwerpbesluit heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn hierop geen zienswijzen ingediend.

Beroep

Gedurende bovengenoemde inzagetermijn kan een belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrecht van Rechtbank Gelderland.

De omgevingsvergunning(en) worden na afloop van de inzagetermijn van kracht. Tijdens de beroepsprocedure gelden de genomen besluiten. Daarom kunt u tijdens de beroepsprocedure ook een voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank.

Een verzoek om een voorlopige voorziening moet worden gericht aan de voorzieningenrechter van Rechtbank Gelderland. Het adres van de rechtbank is: Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

In een beroepschrift moeten in ieder geval worden vermeld: naam en adres, datum, een omschrijving van het (onderdeel van het) besluit waartegen beroep wordt ingesteld, een kopie van het besluit en de redenen waarom beroep wordt ingesteld.

Bij een verzoek om voorlopige voorziening moet daarnaast ten minste worden aangegeven wat het spoedeisend belang is en wat de voorlopige voorziening volgens de aanvrager moet inhouden.

Motivering en voorschriften

In de bijlage van deze omgevingsvergunning vindt u de motivering en voorschriften die aan deze vergunning zijn verbonden. De voorschriften zijn belangrijk voor u, omdat er verplichtingen in staan die aan het gebruik van de vergunning zijn verbonden.

Leges en wijze van betalen

Aan de behandeling van uw aanvraag zijn kosten (leges) verbonden. Deze kosten zijn vastgesteld door de gemeenteraad en worden door de heffingsambtenaar van de gemeente Brummen opgelegd.

De leges worden u pas in rekening gebracht bij de definitieve beschikking, u ontvangt dan een factuur om deze kosten te kunnen betalen.

Toelichting

Bij deze brief treft u ook een toelichting aan. Hierin krijgt u informatie over zaken die betrekking hebben op de verleende vergunning. Daarom is het belangrijk om deze toelichting te lezen voordat u met de werkzaamheden begint.

Heeft u vragen? U kunt dan contact opnemen met de heer T. Verkaik.
Hij is telefonisch bereikbaar onder telefoonnummer 06-40118103, of op e-mailadres
t.verkaik@brummen.nl

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Brummen,



Willy Booiman
Medewerker Fysieke Leefomgeving
Vakspecialist A

Bijlagen : Aanvraagformulier, tekeningen, BAG toelichting, voorschriften en overwegingen
Bijlage aan: K3H Architecten b.v.
 De heer H. Faber
 Rollecate 67
 7711 GG NIEUWLEUSEN

Voorschriften inzake: het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1 lid 1a wabo)

Archeologie

Voorwaardelijke verplichting omtrent archeologie

In de bijlage "BESLUIT-2022-1249- archeologie selectiebesluit na BO IVO-O" is een voorschrift opgenomen. De locatie is vrijgegeven voor werkzaamheden tot de aangegeven diepten in de bijlagen. Als de werkzaamheden dieper gaan dan de vermeldde diepten, dan dient u dit minimaal 2 weken van tevoren te melden bij de gemeente Brummen en op mailadres h.pape@apeldoorn.nl

Wij kunnen dan alsnog besluiten tot het eisen van archeologisch onderzoek.

Ook wordt de voorwaarde opgenomen dat zogeheten toeval-vondsten bij de gemeente gemeld moeten worden, conform de Erfgoedwet

Hemelwaterafvoer (variant 2)

1. U bent op grond van artikel 6.18, lid 4 van het Bouwbesluit verplicht om voor de afvoer van het hemelwater van het bouwwerk een voorziening te treffen. Deze voorziening moet:
 1. zodanig lozen dat geen verontreiniging van water, bodem en lucht kan optreden
 2. zijn aangesloten op een in de grond aangebrachte opvang- en bezinkingsvoorziening met een capaciteit afgestemd op 20 mm berging van het verhard oppervlak van het perceel.
2. in verband met de grootte van de te ontwateren oppervlakken en de bodemgesteldheid ter plaatse moet zijn gelegen op voldoende afstand van perceelsgrenzen en de bebouwing op het perceel.
3. al het overtollig hemelwater moet bovengronds aan de wegzijde van het perceel aangeboden worden, zodat het kan instromen in het gemeentelijk hemelwaterriool.
4. Voor technische vragen kunt u een bericht sturen naar riolering@brummen.nl.

Constructieberekeningen

De door u aangeleverde statische berekeningen zijn naar onze controleur gestuurd.

Zijn controlerapport geeft aan dat de statische berekeningen "**Voorwaardelijk akkoord**" zijn. De motivering staat in "BESLUIT-2022-1249-controle statische berekeningen ronde 1".

Daar staat ook aangegeven wat er eventueel nog aangevuld dient te worden voor een definitieve goedkeuring. De controle is hiermee afgerond.

De statische berekeningen of aanvullingen moeten minimaal drie weken voor aanvang van de werkzaamheden bij ons zijn ingediend. Er mag niet eerder met de werkzaamheden zijn begonnen dan nadat de constructieberekeningen zijn goedgekeurd. De kosten van de controle brengen wij u conform onze legesverordening apart in rekening.

Contact opnemen met de gemeente:

Voor aanvang van de werkzaamheden:

1. Voordat u met de bouwwerkzaamheden begint zal een medewerker van de afdeling Fysieke Leefomgeving het peil en de rooilijnen, die door u worden uitgezet, controleren. Voor het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met het team Toezicht en Handhaving via telefoonnummer (0575) 56 82 33 of via de mail: handhaving@brummen.nl.
2. U deelt tenminste twee werkdagen van tevoren aan het team Toezicht en Handhaving mee wanneer u met de (ontgravings) werkzaamheden begint (dit is geregeld in artikel 1.25 van het Bouwbesluit), via telefoonnummer (0575) 56 82 33 of via de mail: handhaving@brummen.nl.
3. Indien u beton gaat storten deelt u bij elke stort van beton tenminste twee werkdagen van tevoren aan het team Toezicht en Handhaving mee wanneer u begint (dit is geregeld in artikel 1.25 van het Bouwbesluit). U kunt team Toezicht en Handhaving bereiken via (0575) 56 82 33 of via de mail: handhaving@brummen.nl.
4. Als er tijdens de bouwwerkzaamheden bronbemaling toegepast wordt is het noodzakelijk dit te melden bij de afdeling Fysieke Leefomgeving, team service, telefoonnummer is (0575) 56 82 50.

Na afloop van de werkzaamheden

Meteen na voltooiing van de werkzaamheden stelt u eveneens het team Toezicht en Uitvoering daarvan in kennis (dit is geregeld in artikel 1.25 van het Bouwbesluit).

Motivering inzake: het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1 lid 1a wabo)

Er is geen sprake van een weigeringsgrond

Wij mogen alleen een vergunning voor de activiteit bouwen verlenen, indien er geen sprake is van één van de weigeringsgronden, die zijn genoemd in artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen

Omgevingsrecht (Wabo). Daarom hebben wij uw aanvraag op de volgende punten beoordeeld:

- a. **Bouwbesluit**
Verder is het verder aannemelijk dat uw aanvraag voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit, die betrekking hebben op de veiligheid, de gezondheid, de bruikbaarheid en de energiezuinigheid en milieu, de installaties, het gebruik en het bouwen en slopen (wanneer u zich aan eerdergenoemde voorschriften houdt).
- b. **Bouwverordening**
Uw aanvraag voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening (wanneer u zich aan eerdergenoemde voorschriften houdt).
- c. **Bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening.**

Planologische situatie

Het perceel aan de Stuijvenburchstraat 107a in Eerbeek ligt in het plangebied van het geldende bestemmingsplannen "Stuijvenburchstraat - De Wasacker". Hierbinnen heeft de grond waarop de gevraagde uitbreiding van de Plus en Action en aanleg van parkeerplaatsen gesitueerd zijn de bestemmingen "Centrum - 1", "Verkeer - Verblijfsgebied", "Waarde - Archeologie hoog" en "Waarde - Archeologie zeer hoog".

De aanvraag om omgevingsvergunning voor de uitbreiding van de Plus en Action is in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan "Stuijvenburchstraat - De Wasacker", omdat de beoogde uitbreidingen van de Plus en Action in overeenstemming zijn met de bouw- en (algemene) gebruiksregels van het bestemmingsplan.

Conclusie

Gelet op bovenstaande en de bij ons bekende gegevens en omstandigheden is er géén grond aanwezig om de gevraagde omgevingsvergunning te moeten weigeren.

Voorwaardelijke verplichting omtrent archeologie

In de bijlage "BESLUIT-2022-1249- archeologie selectiebesluit na BO IVO-O" is een voorschrift opgenomen. De locatie is vrijgegeven voor werkzaamheden tot de aangegeven diepten in de bijlagen. Als de werkzaamheden dieper gaan dan de vermelde diepten, dan dient u dit minimaal 2 weken van te voren te melden bij de gemeente Brummen en op mailadres

h.pape@apeldoorn.nl

Wij kunnen dan alsnog besluiten tot het eisen van archeologisch onderzoek.

Ook wordt de voorwaarde opgenomen dat zogeheten toeval-vondsten bij de gemeente gemeld moeten worden, conform de Erfgoedwet.

- d. **Welstand**
Wij zijn van oordeel dat uw bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Daarmee nemen wij het positieve advies van 19 november 2022 over van het Gelders Genootschap (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit).

Wet natuurbeheer/ Berekening stikstof depositie.

U hebt een Aerius stikstofberekening ingeleverd. De berekening is gemaakt voor de bouw- en de gebruiksfase. De uitkomst van de berekening is 0,00 mol/ha/jaar. Het is daarom aannemelijk dat de werkzaamheden als **niet** significant zijn te omschrijven. De aanvraag heeft dan ook geen significante gevolgen voor de natuur. Er is daarom geen aanvraag Wet Natuurbescherming noodzakelijk, de omgevingsvergunning kan afgegeven worden.

Quickscan Wet natuurbeheer (Flora en Fauna)

U hebt voor deze vergunning een Quickscan Wet Natuurbeheer en een vleermuisonderzoek aangeleverd.

- Er zijn geen grote bijzonderheden waargenomen waardoor de werkzaamheden niet uitgevoerd zouden kunnen worden. Er mogen geen beschermde dieren verwond of gedood worden. Er mogen geen bezette nesten beschadigd of vernield worden. Hiermee leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van de Wet Natuurbeheer. Bij de uitvoering van de

werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met bezette vogelnesten. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari.

- De zorgplicht blijft van kracht en mocht er onverhoopt op bijvoorbeeld broedende vogels, vleermuizen of andere beschermde flora/faunasoorten gestuit worden, moeten de werkzaamheden stilgelegd worden.
- Verder dient u zich te houden aan de aandachtspunten en of voorschriften genoemd in het rapport.
- Bij aanwezigheid van Flora en of Fauna of beschadiging of dreiging hiervan dient u direct contact op te nemen met de Provincie Gelderland en de gemeente Brummen. U dient dan ook direct deze bedreigende werkzaamheden te stoppen.

Bodemonderzoek

Voor deze aanvraag is een bodemonderzoek conform NEN 5740 ingediend.

Het onderzoek is getoetst door de OVIJ te Apeldoorn. De bodem is schoon en het grondwater is niet onderzocht, het peil bevond zich dieper dan 5meter. De locatie is geschikt voor het beoogde gebruik. In de bijlage "BESLUIT-2022-1249-bodembeoordeling" is de motivering weergegeven. Hierin vindt u ook bij onderdeel "opmerkingen/aanbevelingen" verdere voorschriften en aanwijzingen, graag uw aandacht hiervoor.

Milieu

Voor de activiteit milieu is een melding ingediend bij aim.nl. Deze melding is automatisch doorgestuurd naar de OVIJ te Apeldoorn. Melding is ingediend op 28 juni 2022 en heeft kenmerk Ah1x60vdqen. Hiermee is aan de meldingsplicht voldaan.

Archeologie

Voor dit project is een rapport verkennend booronderzoek ingediend. Dit onderzoek is naar onze regio-archeoloog verzonden. Hij heeft het rapport beoordeeld en heeft de locatie vrijgegeven. Er is geen verder onderzoek noodzakelijk.

Mochten er onverhoopt toch nog archeologische resten worden aangetroffen of vermoed tijdens de geplande civiele werkzaamheden, dan geldt conform de Erfgoedwet de formele plicht deze resten te melden. U dient dan ook de werkzaamheden direct te stoppen. Deze melding kan worden gedaan op mailadres h.pape@apeldoorn.nl

Motivering:

Een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (art 2.2. Wabo)

Overwegingen

De aanvraag is getoetst aan de weigeringsgronden in artikel 1:8 en 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening 2019 Gemeente Brummen. Wij zijn van oordeel dat er geen gronden zijn om deze uitweg te weigeren.

Voorschriften:

Een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (art 2.2. Wabo)

Aanleg en voorwaarden.

De uitweg voor laden en lossen is opgenomen in de reconstructie van De Wasacker en wordt van gemeentewege uitgevoerd op kosten van de aanvrager. Voor de gehele realisatie is met u afgesproken dat er een bedrag van € 265.000,00 moet worden betaald.

De aanvrager dient er zelf voor te zorgen dat de benodigde vergunningen geregeld worden alsmede het bestemmingsplan.

De parkeerplekken die verloren gaan voor het realiseren van de uitweg voor laden en lossen worden in de reconstructie van De Wasacker elders ruim gecompenseerd.

De heer T. Verkaik kan u meer vertellen over de aanleg van de uitweg. U kunt hem bereiken via het algemene telefoonnummer (0575) 56 82 33.

Opmerking over beschermde plant en diersoorten

Wij maken u er op attent dat er in Nederland een algemene zorgplicht is voor de bescherming van wilde flora en fauna. Dit is geregeld in de Wet Natuurbescherming. Vogels en een reeks aan plant- en diersoorten genieten bescherming onder de Wet Natuurbescherming. Voor u met de uitvoering van werkzaamheden aan de gang gaat dient u er zeker van te zijn dat u geen beschermde plant- of diersoorten beschadigt of verontrust. U mag bijvoorbeeld geen broedende vogels verstoren of de verblijfplaats van vleermuizen vernielen. Zijn er vogels, beschermde dieren of beschermde planten aanwezig dan kunt u waarschijnlijk niet starten met de uitvoering van de werkzaamheden en heeft u wellicht een ontheffing van de Wet Natuurbescherming nodig. Vragen?

Wilt u weten welke soorten beschermd zijn? Raadpleeg dan een van de sites van de Provincie Gelderland. Hier kunt u ook vinden hoe u een ontheffing aanvraagt bij de Provincie Gelderland. Hier kunt u ook vinden wat het aanvragen van een ontheffing kost en hoe lang het duurt voordat u een ontheffing krijgt.

TOELICHTING BIJ OMGEVINGSVERGUNNING

U heeft een positief besluit ontvangen op uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. In deze toelichting staan diverse onderwerpen genoemd die voor u van belang kunnen zijn.

Geldigheidsduur omgevingsvergunning

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) regelt in artikel 2.33 wanneer een omgevingsvergunning moet worden ingetrokken en wanneer een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk kan worden ingetrokken. De vergunning kan door het bevoegd gezag geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken in de hieronder genoemde gevallen. Deze opsomming is niet uitputtend; alleen de meest voorkomende activiteiten zijn genoemd.

Algemene regel voor het geheel of gedeeltelijk intrekken van een omgevingsvergunning

Als er gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning, kunnen wij de vergunning intrekken. Wij gaan niet over tot intrekking dan nadat de houder van de vergunning is gehoord.

Activiteit bouwen

Wij kunnen de omgevingsvergunning intrekken als gedurende 26 weken of de in de vergunning bepaalde termijn, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Besluit aanwezig op de bouw/sloop

Zorgt u ervoor dat de omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en slopen altijd op de bouwplaats aanwezig is. Het kan zijn dat een medewerker bouwtoezicht tijdens de werkzaamheden het besluit wil inzien.

Overige vergunningen en aandachtspunten

- Verkeersmaatregelen

Indien u voor uw werkzaamheden gedurende kortere of langere tijd gebruik moet maken van de openbare weg, bijvoorbeeld voor het laden en lossen van bouwmaterialen, dient u de verkeersmaatregelen te treffen voor 'werken in uitvoering', zoals omschreven in de Richtlijnen CROW 96b. Tevens dient u dit minimaal twee weken voor aanvang van de werkzaamheden te melden bij de afdeling Beheer, telefoon (0575) 56 82 33).

- Overige vergunningen

Het is mogelijk dat u voor de uitvoering van uw project nog andere werkzaamheden moet verrichten. Voor deze werkzaamheden heeft u eventueel nog een andere vergunning nodig. Het is mogelijk dat u geen gebruik kunt maken van deze omgevingsvergunning, doordat een andere (omgevings)vergunning niet kan worden verleend. Om na te gaan of u hiervoor een aanvraag moet indienen verwijzen wij u naar onze site www.brummen.nl of naar onze Frontoffice, telefoonnummer: 0575-568259/568265.

Burgerlijk wetboek

Het privaatrecht regelt de rechtsverhoudingen tussen burgers onderling. In het Burgerlijk Wetboek (hoofdstuk 5, titel 4) staan veel van deze rechten en plichten van burgers vermeld. Het is mogelijk dat u voor bepaalde werkzaamheden toestemming nodig heeft van uw burens of van de eigenaar van de grond.

Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij het bouwen op de erfgrens, bij het verwijderen van heggen en schuttingen of het bouwen op de grond van de verhuurder. De gemeente mag zich niet bemoeien met privaatrechtelijke kwesties. Deze zaken kunt u alleen in overleg met uw bureaus of bijvoorbeeld de woningstichting regelen. Hiervoor bent u zelf verantwoordelijk. Wij willen u erop wijzen dat rechten van derden er mogelijk voor kunnen zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.