

Verlening omgevingsvergunning voor de realisatie van woonzorgvoorziening 'Dagelijks Leven' aan de Ambachtsweg te Halsteren

Het college van burgemeester en wethouders maakt bekend dat zij op grond van artikel 2.12. eerste lid onderdeel a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voornemens is een omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit bouwen in combinatie met handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening ten behoeve van het realiseren van een woonzorgvoorziening op de locatie Ambachtsweg te Halsteren, percelen kadastraal bekend als sectie C, nummers 9119, 9623 en 9654 te Halsteren.

De omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteiten:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk (art 2.1 lid 1 onder a Wabo);
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (art 2.1 lid 1 onder c Wabo);
3. Het maken of veranderen van een uitweg (art 2.2 lid 1 onder e Wabo).

De omgevingsvergunning en bijbehorende stukken liggen met ingang van 26 oktober 2022 gedurende zes weken voor een ieder tijdens kantooruren ter inzage in de leeshoek van het stadskantoor aan de Jacob Objectlaan 4 in Bergen op Zoom. De omgevingsvergunning is ook beschikbaar via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.0748.OVAmbachtswegwoonz-0301). De link naar de stukken op de landelijke voorziening is ook te vinden op de gemeentelijke website www.bergenopzoom.nl.

Indienen beroepschrift

Voor belanghebbenden staat tegen het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning gedurende 6 weken beroep open bij de rechtbank Zeeland-West-Brabant, Sector Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA, Breda. Het beroepschrift moet door de indiener worden ondertekend en dient ten minste te bevatten: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een vermelding van het besluit waartegen het beroep is gericht (indien mogelijk een kopie van het bestreden besluit bijvoegen) en waarom u het met dit besluit niet eens bent (de gronden waarop het beroep berust).

Voorlopige voorziening

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Het indienen van beroep schorst de werking van het besluit niet. Indien beroep is ingesteld kunt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant verzoeken een voorlopige voorziening te treffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen dat vereist.

Voor het in behandeling nemen van een beroepschrift of een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd.

Bergen op Zoom, 26 oktober 2022

OMGEVINGSVERGUNNING



vergunningnummer: **WO/2021/0469**
omgevingsloketnummer: 5627337
poststuk nummer: U22-009504

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente **BERGEN OP ZOOM** beschikkende op

een aanvraag van :
wonende/gevestigd :
te :

en is ontvangen op : 31 mei 2021

om op het perceel, kadastraal bekend: Halsteren, Sectie: C, Nummer(s): 9119, 9125, 9623 en 9653

en (in de toekomst) plaatselijk bekend : Ambachtsweg 7 te Halsteren
om voor het volgende project : oprichten van een kleinschalige woonvorm voor dementerende ouderen

Gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele Regeling omgevingsrecht (Mor) alsmede de Algemene wet bestuursrecht (Awb);

BESLUIT, een omgevingsvergunning te verlenen,

die betrekking heeft op de volgende activiteit(en) als bedoeld in de Wabo:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk (art 2.1 lid 1 onder a Wabo);
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (art 2.1 lid 1 onder c Wabo);
3. Het maken of veranderen van een uitweg (art 2.2 lid 1 onder e Wabo).

Onderdeel van deze vergunning vormen de bijgevoegde overwegingen, de voorwaarden en de bij dit besluit behorende, door of namens het college van burgemeester en wethouders gewaarmerkte bescheiden, bestaande uit 39 document(en).

Verzenddatum: 18 oktober 2022

Het college van burgemeester en wethouders voornoemd,
namens het college,

Mevr. N.H. de Bruin,
Resultaatmanager cluster Plannen & Projecten

Dit document is elektronisch vastgesteld, hierdoor is het niet voorzien van een fysieke handtekening.

Procedureel

Projectomschrijving

De aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het project is op 31 mei 2021 ontvangen en op 9 juni 2021 als ingekomen aanvraag gepubliceerd. Het betreft een verzoek ingediend door DLV B.V.

Het project laat zich omschrijven als een verzoek voor het realiseren van een woonzorgvoorziening voor mensen met verregaande geheugenproblemen (o.a. dementie). De woonzorgvoorziening betreft een 24-uurs verpleeghuiszorg voor maximaal 21 cliënten aan de Ambachtsweg ongenummerd te Bergen op Zoom, op het perceel kadastraal bekend: Halsteren, Sectie: C, Nummer(s): 9119, 9125, 9623 en 9653.

Het project heeft betrekking op de volgende activiteiten:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk (art 2.1 lid 1 onder a Wabo);
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (art 2.1 lid 1 onder c Wabo);
3. Het maken of veranderen van een uitweg (art 2.2 lid 1 onder e Wabo).

Uitgebreide Wabo procedure

Aan het project alleen medewerking kan worden verleend met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als genoemd in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Op dit project de uitgebreide procedure van toepassing is als bedoeld in artikel 3.10 van de Wabo in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dat houdt in dat een ontwerpbesluit 6 weken ter visie moet worden gelegd. Voor het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning is het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag.

Publicatie en ter inzagelegging ontwerpbesluiten

Het ontwerpbesluit is gepubliceerd in het daartoe aangewezen elektronisch publicatieblad vindbaar op www.officielebekendmakingen.nl en tevens in de bekendmakingspagina van de Bergen op Zoomse Bode en heeft vanaf 20 januari 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen op het stadskantoor aan de Jacob Obrechtlaan 4 te Bergen op Zoom. De ontwerpbesluiten en bijbehorende stukken zijn ook beschikbaar gesteld via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.0748.OVAmbachtswegwoonz-0201). Het ontwerpbesluit is conform artikel 6.12, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht ook gezonden aan het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Zienswijzen

Gedurende de zienswijzentermijn zijn 6 zienswijzen ingediend. Onderstaand zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een inhoudelijke reactie.

Reclamant

Ontvankelijkheid

Het ontwerp omgevingsvergunning heeft van 20 januari 2022 tot en met 3 maart 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. De hiervoor genoemde zienswijzen zijn tijdig binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze 1:

Per onderwerp wordt de volledige inhoud van de ingediende zienswijze als volgt samengevat:

1. Niet alle stukken zijn bij dit ontwerpbesluit ter inzage gelegd. Navraag bij gemeente leverde de mededeling op dat er niet meer ter inzage is gelegd dan op www.ruimtelijkeplannen.nl is geplaatst. Vanuit een oogpunt van zorgvuldigheid zou een nieuwe terinzagelegging van de ontwerp stukken moeten plaatsvinden.

2. De ontwikkeling wringt met de bedrijfsbelangen van de aanwezige bedrijven en gaat ook ten koste van de beschikbaarheid van bedrijfsruimte in de omgeving. De aanwezigheid van voldoende bedrijfsruimte is heel belangrijk voor de gemeente Bergen op Zoom omdat bedrijventerreinen de nodige werkgelegenheid en verdien capaciteit scheppen.
3. Bedrijven dienen voldoende ruimte te hebben waar het gaat om productie van stof, trillingen, geur en geluid. Bij verlening van deze vergunning komt een voor milieubelasting gevoelige woonfunctie te dicht bij bestaande bedrijven en locaties waar het bestemmingsplan de vestiging van bedrijven mogelijk maakt, waaronder het bedrijf van de indiener van de zienswijze.
4. Berekend is dat 14 parkeerplaatsen nodig zijn maar er wordt aangegeven dat er voorlopig maar 8 worden aangelegd. Dit is in strijd met het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren en Standplaatsen" en het parkeerbeleid van de gemeente Bergen op Zoom. De omgevingsvergunning dient te verplichten tot de aanleg van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, zodat niet op de openbare weg geparkeerd hoeft te worden.
5. Het gebrek aan parkeerplaatsen raakt ook de belangen van de bedrijven op het bedrijventerrein die voldoende ruimte op de openbare weg nodig hebben voor hun eigen aan- en afvoer verkeer en voor het zo nodig parkeren op de openbare weg. De parkeergelegenheid en manoeuvreerruimte op de openbare weg hoort niet door bouwplannen ingeperkt te worden.
6. De beoogde omgevingsvergunning sluit niet uit dat de studio's bewoond zullen worden door andere doelgroepen dan die nu in de stukken genoemd worden. In dat geval zijn veel meer parkeerplaatsen nodig. Bij de berekening van de parkeerbehoefte voor een omgevingsvergunning als deze dient uitgegaan te worden van de maximale invulling van de gebruiksmogelijkheden die de vergunning biedt en dient bij de berekening de parkeerbehoefte gehanteerd te worden zoals die is vastgelegd in de Nota Parkeernormering van de gemeente Bergen op Zoom. Er zou daarom in dit geval rekening mee gehouden moeten worden dat voor elke woning - dus 20 woningen - 1,4 parkeerplek nodig is, waardoor er veel meer dan 14 parkeerplaatsen op eigen terrein nodig zijn.

Reactie op zienswijze

Ad 1. Vanwege de omvang van de documenten heeft de gemeente de situatietekening, plattegronden BG/verdieping, tekening berging en de ROB ter inzage gelegd. Aanvullende gegevens zijn via de contactgegevens op te vragen en worden op verzoek beschikbaar gesteld.

Ad 2. De betreffende bedrijfspercelen hebben ruim 10 jaar te koop gestaan en daarvoor is onvoldoende interesse gebleken. Daarop is door het college de afweging gemaakt de restpercelen aan de Ambachtsweg te ontwikkelen voor woningbouw en deze woonzorgvoorziening. Daar is grote behoefte aan en hiervoor was wel direct animo. Dat sluit bovendien goed aan op de recente woningbouwontwikkeling (nieuw Altere). Het economisch belang van de aanwezige bedrijvigheid aan de Ambachtsweg-Industrieweg is daarin zorgvuldig meegewogen. De bestaande bedrijfsvoering wordt gerespecteerd. De aan te houden afstanden (VNG bedrijfs- en milieuzonering) zijn daarbij meegewogen.

Ad 3. In paragraaf 4.5.4. van de ROB is toegelicht dat de aanvraag voldoet aan de geldende eisen:

In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich locaties waar op basis van het huidige juridisch-planologisch regime (bestemmingsplan "Wouwseweg e.o.") milieubelastende functies zijn toegestaan. Het gaat om hoofdzakelijk bedrijfsbestemmingen en de bestemming 'gemengd'. Op grond van deze bestemmingen zijn milieubelastende functies toegestaan tot en met maximaal milieucategorie 2. Op basis van omgevingstype 'gemengd gebied' dient bij een dergelijke toegestane functies een richtafstand van 10 meter te worden aangehouden. In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen de gevel van de milieugevoelige functie in het projectgebied (de woonzorgvoorziening) en de bestemmingsvlakken van omliggende milieubelastende functies in alle gevallen meer dan de vereiste 10 meter, waarmee aan de richtafstand wordt voldaan.

Ad 4. Het project is getoetst aan de gemeentelijke nota parkeernormering. Dagelijks Leven valt in de categorie 'Verpleeg- en verzorgingstehuis' waar een parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per wooneenheid geldt (zone rest bebouwde kom). Bij de beoogde 20 studio's zijn dus 14 plaatsen vereist. Het bouwplan voorziet in eerste instantie in de aanleg van 8 parkeerplekken. Alle bewoners hebben immers een medische indicatie en zijn niet meer in staat om auto te rijden. De

bewoners hebben dan ook geen eigen auto. Gezien de ervaring bij de overige 76 locaties door heel Nederland is dit ruim voldoende. Indien daartoe aanleiding ontstaat kan dit alsnog worden uitgebreid naar 14 plaatsen. De ruimte is daarvoor op het perceel aanwezig en blijft gereserveerd.

Ad 5. Dit zal niet aan de orde zijn, de ontwikkeling voorziet in voldoende parkeergelegenheid voor medewerkers en bezoekers op eigen terrein. Voor de aan- en afvoer van de bedrijven komt een nieuwe verbinding beschikbaar tussen de Industrieweg en de Nijverheidsweg. Er ontstaat voor de aanwezige bedrijven een directere ontsluiting naar de Steenbergseweg en het belang van de bereikbaarheid via de Ambachtsweg zal minder worden.

Ad 6. De ontwikkeling en af te geven Omgevingsvergunning heeft betrekking op een woonzorgvoorziening. Die is niet om te zetten of bruikbaar ten behoeve van een regulier woongebouw.

Samenvatting zienswijze 2:

Per onderwerp wordt de volledige inhoud van de ingediende zienswijze als volgt samengevat:

1. In het plangebied liggen assets die in eigendom zijn van Gasunie Transport Services. Voor het gasdrukmeet- en regelstation geldt een maximale geluidsnorm van 50 dB(A) op de dichtstbijzijnde gevel van gevoelige gebouwen. De omgevingsvergunning maakt het mogelijk dat de gevel(s) van gevoelig(e) gebouw(en) dichterbij het gasdrukmeet- en regelstation gebouwd kunnen worden. Het toestaan van deze ontwikkeling kan leiden tot een beperking in de bedrijfsvoering van dit station en derhalve tot schade.

Reactie op zienswijze

Ad 1. De maatgevend geluidcontour vanwege het gasstation is recent nog bepaald in het bestemmingsplan Wouwseweg-Ambachtsweg (zie *toelichting hieronder*). De nieuwe woningbouw is op voldoende afstand van dit gasstation gesitueerd. De woonzorgvoorziening ligt verder van het gasstation dan deze woningbouw. De in het bestemmingsplan Wouwseweg-Ambachtsweg opgenomen conclusie is derhalve ook voor de woonzorgvoorziening te trekken. Het economisch belang van de aanwezige bedrijvigheid aan de Ambachtsweg-Industrieweg is daarin zorgvuldig meegewogen. De bestaande bedrijfsvoering wordt gerespecteerd. Ook de aan te houden afstanden (VNG bedrijfs- en milieuzonering) zijn daarbij meegewogen.

5.1.2 Situatie ter plaatse

Woningen zijn op basis van de VNG-brochure gevoelige objecten. Om die reden dient beschouwd te worden in hoeverre omliggende bedrijven of voorzieningen door de woningbouwontwikkeling worden beperkt in hun bedrijfsvoering en of het woon- en leefklimaat ter plaatse aanvaardbaar is.

In de omgeving van het plangebied komen naast woningen diverse andere functies voor. Om die reden wordt het plangebied beschouwd als een gemengd gebied.

Op de volgende dichtstbijzijnde percelen komen gronden voor waar de bestemming "Bedrijf" vigeert:

- Wouwseweg 11-13;
- Wouwseweg 19-23;
- De gronden ten zuiden en oosten van Industrieweg 4;
- De gronden ten zuiden van Ambachtsweg 16.

Wouwseweg 11-13

Op deze gronden worden uitsluitend nutsvoorzieningen mogelijk gemaakt binnen het bouwvlak. In de huidige situatie zijn gasdrukmeet- en regelstations gesitueerd op deze locatie. Het betreffen stations met een opstellingswijze t/m 40.000 normaal kubieke meter per uur aardgas. In het Activiteitenbesluit zijn voor gasstations veiligheidsafstanden opgenomen. De veiligheidsafstand bedraagt tot kwetsbare objecten 15 meter en tot beperkt kwetsbare objecten 4 meter. Deze veiligheidsafstanden zijn middels een gebiedsaanduiding geborgd. Binnen de veiligheidsafstand van 15 meter worden geen nieuwe woningen toegevoegd. Derhalve wordt voldaan aan de afstandeisen uit het Activiteitenbesluit.

Conform het Activiteitenbesluit milieubeheer en de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' geldt een maximale geluidbelasting (langtijdgemiddeld beoordelingsniveau) vanwege de gasstations. In het gebiedstype gemengd gebied bedraagt deze geluidbelasting maximaal 50 dB(A) in de dag periode (07:00-19:00), 45 dB(A) in de avondperiode (19:00-23:00) en 40 dB(A) in de nachtperiode (23:00-07:00). Middels een gebiedsaanduiding is de maximale contour van 50 dB(A) weergegeven. De nieuwe woningen liggen buiten deze contour. In vergelijking tot de bestaande juridisch-planologische situatie liggen de woningen in het nieuwe bestemmingsplan op grotere afstand. Derhalve kan het woon- en leefklimaat ter plaatse aanvaardbaar worden geacht en wordt deze nutsvoorziening niet beperkt in het functioneren.

5.1.3 Conclusie

Het plangebied is te karakteriseren als een gemengd gebied. Aan de gereduceerde richtafstanden wordt voldaan.



De ingekomen zienswijzen zijn voldoende behandeld en bij de besluitvorming betrokken. De zienswijzen vormen geen aanleiding om de omgevingsvergunning niet te verlenen.

Activiteit : Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)
Omschrijving : oprichten van een kleinschalige woonvorm voor dementerende ouderen
Kenmerk : WO/2021/0469

Het college van burgemeester en wethouders baseert haar besluit tot verlening van de omgevingsvergunning met betrekking tot de hierin opgenomen activiteit “het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)” op de volgende overwegingen:

1. Dat het bouwen niet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Wouwseweg e.o.’ (vastgesteld op 31 maart 2011), artikel 3, bestemming ‘Bedrijf’ omdat het bouwen van een woonzorgcentrum in strijd is met de gebruiks- en bouwregels;



Uitsnede bestemmingsplankaart 'Wouwseweg e.o.'

2. Dat het bouwen in overeenstemming is met het bestemmingsplan ‘Parapluplan Parkeren en Standplaatsen’;

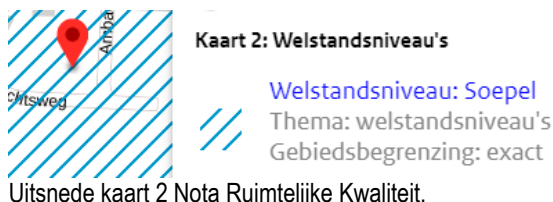
	Eenheid	Centrum BoZ	Schil BoZ	Rest bebouwde kom + Dorpskern	Buiten gebied	Aandeel bezoekers
huisartsenpraktijk (-centrum)	per behandelkamer	2,1	2,5	2,9	3,3	57%
apotheek	per apotheek	2,3	2,8	3,2	nvt	45%
Fysiotherapiepraktijk (-centrum)	per behandelkamer	1,3	1,5	1,8	2,0	57%
consultatiebureau	per behandelkamer	1,3	1,6	1,9	2,2	50%
consultatiebureau voor ouderen	per behandelkamer	1,3	1,6	1,9	2,2	38%
Tandartsenpraktijk (-centrum)	per behandelkamer	1,6	2,0	2,4	2,7	47%
Gezondheidscentrum	per behandelkamer	1,6	1,9	2,2	2,5	55%
ziekenhuis	Per 100 m2 bvo	1,4	1,6	1,7	2,0	29%
crematorium	per (deels) gelijktijdige plechtigheid	nvt	nvt	30,1	30,1	99%
begraafplaats	per (deels) gelijktijdige plechtigheid	nvt	nvt	31,6	31,6	97%
Penitentiaire inrichting	Per 10 cellen	1,7	2,2	3,3	3,5	37%
religiegebouw	per zitplaats	0,2	0,2	0,2	nvt	
verpleeg- en verzorgingstehuis	per wooneenheid	0,6	0,6	0,6	nvt	60%

Tabel hoofdfunctie gezondheidszorg, nota parkeernormering.

Het project is getoetst aan de gemeentelijke nota parkeernormering. Het perceel is gelegen in de zone ‘rest bebouwde kom + dorpskernen’. Het bedrijf is aan te merken als een ‘verpleeg- en verzorgingstehuis met een parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per 100 m² wooneenheid.

Het bouwplan voorziet in 20 cliëntenkamers en één logeerkamer. In totaal zijn er 21 wooneenheden en is er ruimte voor 21 cliënten. De parkeerbehoefte bedraagt dan $21 \times 0,6 = 12,6$ parkeerplaatsen. Het bouwplan voorziet in de aanleg van 8 parkeerplaatsen met uitbreidingsmogelijkheden naar 14 parkeerplaatsen wanneer daartoe aanleiding voor is. Aan de nota parkeernormering wordt voldaan.

3. Dat het bouwperceel in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit is aangeduid is aangeduid als het welstandsniveau 'Soepel' en derhalve dient te worden voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit;



4. Dat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit het bouwplan op 14 juni 2021 positief heeft beoordeeld. Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand;
5. Dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwen voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012;
6. Dat het bouwen voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.

Bodem

Gedurende de uitgebreide voorbereidingsprocedure was de bouwlocatie in gebruik als gronddepot. Artikel 2.4 van de Ministeriele regeling omgevingsrecht stelt dat bij een aanvraag omgevingsvergunning een onderzoeksrapport betreffende de verontreiniging van de bodem dient te worden overlegd. Vanwege het gebruik als gronddepot bestaat gedurende de procedure niet de mogelijkheid om een gedegen milieukundig bodemonderzoek te overleggen. Met toepassing van artikel 2.7 lid 3 van de Mor wordt dan ook de voorwaarde gesteld dat minimaal drie weken voorafgaand aan de uitvoering een milieukundig bodemonderzoek dient te worden overlegd.

Aan de in de omgevingsvergunning opgenomen activiteit “het bouwen van een bouwwerk” worden de volgende voorwaarden verbonden:

1. Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit, de krachtens dit besluit gestelde nadere regelen en de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening;
2. De uitvoering moet geschieden conform vergunning. De vergunninghouder dient ons er tijdig van in kennis te stellen wanneer met de werkzaamheden een aanvang wordt gemaakt. Hiervoor dient gebruik te worden gemaakt van bijgevoegd meldingsformulier;
3. In principe dient binnen 26 weken gebruik te worden gemaakt van de verleende vergunning. Indien niet binnen 26 weken een aanvang met de werkzaamheden is gemaakt, zal overwogen worden de vergunning in te trekken;
4. Met het bouwen mag niet worden begonnen alvorens:
 - overleg tussen de (hoofd)aannemer en de toezichthouder* heeft plaatsgevonden;
 - het vloerpeil ($m^1 + NAP$) door de toezichthouder* is aangegeven;
 - de roo lijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein door de toezichthouder* zijn uitgezet;
5. De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen;
6. De vergunninghouder dient de toezichthouder* twee dagen voor aanvang van onderstaande werkzaamheden in kennis te stellen van:
 - de aanvang de werkzaamheden, inclusief ontgravingwerkzaamheden;
 - de aanvang van de eventuele grondverbeteringswerkzaamheden;
 - het inbrengen van de funderingspalen;
 - het storten van beton;
 - het gereedkomen van de (brandveiligheids)installaties.
7. Het terrein waarop wordt gebouwd moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien gevaar of hinder te duchten is;
8. Deze afscheiding moet zodanig zijn geplaatst en ingericht, dat het verkeer zo min mogelijk hinder ervan ondervindt en de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen, er niet door wordt belemmerd;

9. Indien geconstateerd wordt dat naar het oordeel van bouwtoezicht een werktuig wordt gebruikt dat schade of ernstige hinder voor de omgeving veroorzaakt dan worden de werkzaamheden terstond stilgelegd en verboden;
10. Een verzoek om toestemming voor tijdelijke verkeersmaatregelen zoals afsluitingen van rijbanen, fiets en/of voetpaden vraagt u minimaal 14 dagen van tevoren aan bij verkeersmaatregelen@bergenopzoom.nl. Meer informatie over het aanvragen van een toestemming voor tijdelijke verkeersmaatregelen treft u aan op www.bergenopzoom.nl, zoekvraag: wegwerkzaamheden;
11. De vergunninghouder dient ons er tijdig van in kennis te stellen wanneer het bouwwerk gereed is. Het is niet toegestaan het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen wanneer het bouwwerk niet is gereed gemeld of wanneer er niet is gebouwd overeenkomstig de verleende vergunning. Voor het gereed melden dient gebruik te worden gemaakt van bijgevoegd meldingsformulier;
12. De riolering moet ter plaatse van de perceelsgrens gescheiden te worden aangeboden (conform bijgevoegde aansluitschets gemeente) op een diepte van tenminste 70 cm (binnenkant onderkant buis) onder kant asfalt; hemelwater, grijs, rond 160 mm en afvalwater, bruin, rond 160 mm;
13. Indien tijdens uitvoering blijkt dat enig bouwdeel wijziging en/of versterking behoeft, dient dit te geschieden in overleg met en ten genoegen van ons. U kunt hiervoor contact opnemen met de toezichthouder *;

Ter nadere beoordeling dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden nog de volgende bescheiden bij ons te worden ingediend:

1. Milieukundig bodemonderzoek;
2. Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) hout- staal-, glas- en gewapend betonconstructies waaronder begrepen:
 - a. Statische berekening aangevuld met:
 - berekening paalbelasting;
 - bepaling definitief balkenrooster en palenplan;
 - bepaling interne krachten in balkenrooster.
 - b. Constructieve detailberekeningen en tekeningen van:
 - Prefab betonvloeren (beganeground en verdiepingsvloeren);
 - Prefab houten kapconstructies + HSB-wand;
 - Wapening voor in het werk gestort beton;
 - Detaillering staalconstructie.

Deze gegevens dienen via het Omgevingsloket aan het bestaande dossier te worden toegevoegd.

In de praktijk blijkt de periode van drie weken te kort te zijn. Op het moment dat er correcties op moeten worden toegepast leidt dit al snel tot vertraging in de uitvoering. Wij adviseren dan ook een ruimere periode aan te houden;

Met de uitvoering van de hierboven genoemde onderdelen mag worden begonnen pas nadat daarop goedkeuring is verkregen.

* Gegevens toezichthouder; 06 -22 46 99 15, Bouwtoezicht@bergenopzoom.nl.

Voorwaarden vanuit brandveiligheid

1. Artikel 2.82 lid 1 Bouwbesluit. Indien de nominale belasting van de verbrandingstoestellen hoger is dan 130 kW in de ruimte 'Techniek-35', dient deze ruimte uitgevoerd te worden als brandcompartiment;
2. Artikel 2.84 lid 1 Bouwbesluit. Er bevinden zich in de gevel een mogelijk brandoverslagtraject ter plaatse van detail B03. Met betrekking tot de weerstand tegen brandoverslag dient een berekening overeenkomstig NEN 6068 te worden overlegd waaruit blijkt dat de weerstand tegen brandoverslag tenminste de prestatie haalt van 30 minuten;
3. Artikel 6.20 lid 1 en 6.23 lid 1 Bouwbesluit. Het woonzorggebouw heeft een brandmeldinstallatie en ontruimingsalarminstallatie. De omvang van de bewaking van de BMI en OAI moet als volledige bewaking worden uitgevoerd. Er dient een Programma van Eisen van de BMI en de OAI ter beoordeling te worden ingediend;

4. Artikel 6.20 lid 1 Bouwbesluit. Van de brandmeldinstallatie dient een Installatiecertificaat of een Rapport van Oplevering te worden aangeboden waaruit blijkt dat de brandmeldinstallatie is ontworpen, aangelegd en in bedrijf gesteld overeenkomstig NEN 2535;
5. Artikel 6.20 lid 6 Bouwbesluit. Van de brandmeldinstallatie dient een geldig inspectiecertificaat te worden aangeboden dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema Brandmeldinstallaties;
6. Artikel 6.23 lid 1 Bouwbesluit. Van de ontruimingsalarminstallatie dient een Installatiecertificaat of een Rapport van Oplevering te worden aangeboden waaruit blijkt dat de ontruimingsalarminstallatie is ontworpen, aangelegd en in bedrijf gesteld overeenkomstig NEN 2575;
7. Artikel 6.23 lid 4 Bouwbesluit. Van de ontruimingsalarminstallatie dient een geldig inspectiecertificaat te worden aangeboden dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema Ontruimingsalarminstallaties.

Adviezen brandveiligheid

1. De brandcompartimentsgrenzen verspringen op de verdieping ten opzichte van de begane grond. In de uitvoering wordt aandacht gevraagd voor het sluitend krijgen van deze brandcompartimentering;
2. Geadviseerd wordt om de buitendeuren van de activiteitenruimte en de woonkamer ook als vluchtdeur uit te voeren inclusief vluchtrouteaanduiding. In geval van ontruiming kan er direct naar buiten worden gevlucht.

Voorwaarden vanuit verkeer

Conform de nota parkeernormering zijn er 14 parkeerplaatsen benodigd. Vergunninghouder verwacht dat 8 parkeerplaatsen voldoende zijn. Op eigen perceel is voldoende ruimte om de uitbreiding van 6 parkeerplaatsen te realiseren om te komen tot de gewenste 14 parkeerplaatsen. Indien er klachten/ meldingen of andere openbare orde zaken door geparkeerde voertuigen ontstaan zal vergunninghouder gewezen worden op de gewenste, noodzakelijke uitbreiding.

Activiteit : Het gebruiken van gronden of in gebruik nemen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1c)
Omschrijving : oprichten van een kleinschalige woonvorm voor dementerende ouderen
Kenmerk : WO/2021/0469

Het college van burgemeester en wethouders baseert haar besluit tot verlening van de omgevingsvergunning met betrekking tot de hierin opgenomen activiteit “het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)” op de volgende overwegingen:

- Dat het realiseren van een woonzorgcomplex niet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, ‘Wouwseweg e.o.’ (vastgesteld op 31 maart 2011), artikel 3, bestemming “Bedrijf”, omdat de gronden uitsluitend bedoeld zijn voor het uitoefenen van een bedrijfsfunctie. Het oprichten van een maatschappelijke functie behoort daar niet toe;
- Dat toepassing kan worden gegeven aan de afwijkingsbevoegdheid als genoemd in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- Dat hiertoe een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, die onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning;
- De Interim-omgevingsverordening Noord-Brabant het provinciale kader betreft waaraan het initiatief is getoetst en het project hiermee in overeenstemming is;
- Het project is gelegen binnen de mogelijke effectstand van een Natura 2000-gebied waarbij sprake is van een stikstofgevoelige habitat. Uit de Aeriusberekening blijkt dat de stikstofdepositie in de gebruiksfase 0,00 mol/ha/jaar zal bedragen waardoor er geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming benodigd is;
- Dat de bouwlocatie niet gelegen is binnen het Natuur Netwerk Brabant;
- Dat met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten;
- Dat uit de uitgangspunten en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing volgt dat het bouwproject niet in strijd is met het gemeentelijke en provinciale beleid en dat geen sprake is van strijd met een ‘goede ruimtelijke ordening’;
- Dat wij op basis van de motivering zoals die is neergelegd in de ruimtelijke onderbouwing, die van dit besluit onderdeel uitmaakt, van oordeel zijn dat de omgevingsvergunning kan worden verleend ten behoeve van de verwezenlijking van het woonzorgcomplex.

Voor de uitvoering geven wij u de volgende aandachtspunten mee:

Graag willen wij bij de uitvoering u attenderen op het volgende:

1. Eventuele vogels en nesten in- en rondom het plangebied mogen niet worden verstoord. Verstorende activiteiten dienen daarom plaats te vinden buiten het broedseizoen (15 maart tot en met 15 Juli) tenzij wordt aangetoond dat er tijdens deze periode geen vogels of nesten aanwezig zijn. Verder kunnen buiten het broedseizoen ook nog incidenteel broedende vogels en nesten aanwezig zijn waarop ook gelet moet worden.
2. Gelet op de algemene zorgplicht dient voorafgaand aan de werkzaamheden alle maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt altijd en voor alle plant- en diersoorten.

Activiteit : Het maken of veranderen van een uitweg (artikel 2.2 lid 1e)
Omschrijving : oprichten van een kleinschalige woonvorm voor dementerende ouderen
Kenmerk : WO/2021/0469

Het college van burgemeester en wethouders baseert haar besluit tot verlening van de omgevingsvergunning met betrekking tot de hierin opgenomen activiteit “het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen (artikel 2.2 lid 1 onder e Wabo)” op de volgende overwegingen:

1. Dat door het aanleggen of veranderen van de uitweg het verkeer op de weg niet in gevaar wordt gebracht;
2. Dat het aanleggen of veranderen van de uitweg niet ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
3. Dat door het aanleggen of veranderen van de uitweg het openbaar groen en/of de openbare ruimte niet op een onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
4. Dat indien er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten de aanleg van deze tweede uitweg niet op een onaanvaardbare wijze ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.

Aan de in de omgevingsvergunning opgenomen activiteit “het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen” worden de volgende voorwaarden verbonden:

1. De uitweg (1 stuks) van maximaal 6,0 meter breed zal door of in opdracht van de gemeente worden uitgevoerd;
2. Elke verandering aan of bij de uitweg dient ter toetsing voorgelegd te worden aan ons college;
3. De kosten voor de aanleg van de uitweg komen volledig voor rekening van de vergunninghouder;
4. Pas na betaling van de kosten door de vergunninghouder voeren wij de werkzaamheden uit. U dient hiervoor contact op te nemen met de heer T. de Lange van het cluster Plannen en projecten, bereikbaar op T.delange@bergenopzoom.nl van onze gemeente.

Rechtsbescherming en inwerkingtreding vergunning

Mogelijkheid tot het indienen van een beroepschrift

Tegen dit besluit tot afgifte van de omgevingsvergunning kan eenieder op grond van artikel 8:1 en 6.8, vierde lid van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd een beroepschrift indienen. Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, postbus 90006, 4800 PA Breda. Het beroepschrift moet door de indiener worden ondertekend en dient ten minste te bevatten: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een vermelding van het besluit waartegen het beroep is gericht (indien mogelijk een kopie van het bestreden besluit bijvoegen) en waarom u het met dit besluit niet eens bent (de gronden waarop het beroep berust).

Voorlopige voorziening

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Het indienen van beroep schorst de werking van het besluit niet. Indien beroep is ingesteld kunt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant verzoeken een voorlopige voorziening te treffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen dat vereist.

Voor het in behandeling nemen van een beroepschrift of een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd.

BIJLAGE: Tekeningen- rapporten lijst

De volgende gewaarmerkte documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

1. Aansluitschets riolering;
2. Tekening mechanische ventilatie begane grond, blad MV-00hal d.d. 16-06-2021
3. Tekening mechanische ventilatie eerste verdieping, blad MV-01hal d.d. 16-06-2021;
4. Tekening mechanische ventilatie dak, blad MV-02hal d.d. 16-06-2021;
5. Ventilatieberekening d.d. 25-05-2021;
6. Specificaties warmtepomp d.d. 12-11-2020;
7. Funderingsadvies d.d. 04-06-2021;
8. Geotechnisch grondonderzoek d.d. 11-05-2021;
9. Constructietekening, palenplan, blad UO-P101 d.d. 21-06-2021;
10. Situatietekening, blad BA-001N d.d. 28-06-2021;
11. Tekening brandmeld en noodverlichting 1e verdieping, blad BMI-01hal d.d. 12-04-2021;
12. Tekening brandmeld en noodverlichting begane grond, blad BMI-00hal d.d. 12-04-2021;
13. Constructietekening balkenrooster en begane grondvloer, blad DO-B101 d.d. 06-04-2021;
14. Constructietekening 1e verdiepingvloer, dakvloer en dakconstructie, blad DO-101 d.d. 06-04-2021;
15. Statische berekening d.d. 12-04-2021;
16. Tekening gebruiksfuncties begane grond, blad BA-900 d.d. 31-05-2021;
17. Tekening gebruiksfuncties 1e verdieping, blad BA-901 d.d. 31-05-2021;
18. Bouwbesluitrapport daglichtberekening en spuiventilatie, bladnummer BA-500.vb d.d. 31-05-2021;
19. Gevels en doorsnede, blad BA-200 d.d. 31-05-2021;
20. Dakoverzicht blad BA-102 d.d. 31-05-2021;
21. Tekening renvooi, blad BA-00R d.d. 31-05-2021;
22. Tekening toegankelijkheid eerste verdieping, blad BA-961 d.d. 0-03-2021;
23. Tekening toegankelijkheid begane grond, blad BA-960 d.d. 04-03-2021;
24. Plattegrond brandcompartimentering 1e verdieping, blad BA-950 d.d. 04-03-2021;
25. Plattegrond brandcompartimentering begane grond, blad BA-950 d.d. 04-03-2021;
26. Detailboek, blad BA-700 d.d. 04-03-2021;

27. Plattegrond eerste verdieping, blad BA-101 d.d. 04-03-2021;
28. Plattegrond begane grond, blad BA-100 d.d. 04-03-2021;
29. Plattegrond, aanzicht en doorsnede vrijstaande berging blad BA-010 d.d. 04-03-2021;
30. Tekening locatie aanduiding, tek. nr. BA-001B d.d. 4-3-2021;
31. Kleur en materialenstaat d.d. 04-03-2021;
32. Aanvraagformulier;
33. Beng berekening 26-05-2021;
34. Ruimtelijke onderbouwing d.d. 24-05-2022;
35. Aeriusberekening datum 03-2021;
36. Tekening dakriolering, blad RIO-02hal d.d. 12-04-2021;
37. Tekening riolering 1e verdieping, blad RIO-00hal d.d. 12-04-2021;
38. Tekening riolering begane grond blad RIO-00hal d.d. 12-04-2021;
39. Bijlage 3 Nota van commentaar.

Gebruiksfunctie en gebruiksoppervlak volgens Wet basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)

Adres	Gebruiksdoelfunctie	G.O. (m²)
Ambachtsweg 7 te Halsteren	Gezondheidszorgfunctie	1.224 m2

De afbakening van de gebruiksfuncties en gebruiksoppervlakten (G.O.) van de BAG kan afwijken van de afbakening volgens het Bouwbesluit.