

OMGEVINGSVERGUNNING

vergunningnummer: **WO/2023/1224**
omgevingsloketnummer 8297763
U24-007281

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

een aanvraag van : Ontwikkelingsmaatschappij Bergen op Zoom B.V.
wonende/gevestigd : Burgemeester Guljélaan 6
te : 4837 CZ Breda

en is ontvangen op : 21 december 2023

om op het perceel, kadastraal bekend: Bergen op Zoom, Sectie: F, Nummer(s): 4686

en (in de toekomst) plaatselijk bekend : Antwerpsestraatweg 407 a t/m f, 409 a t/m g, 411 a t/m g,
413 a t/m g, 415 a t/m g, 417 a t/m g te Bergen op Zoom
(Korte versie: Antwerpsestraatweg 407 t/m 417g te Bergen op Zoom)

om voor het volgende project : het realiseren van 46 woonzorgappartementen, bergingen,
fietsenstalling en erfafscheiding en het maken van een inrit

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 uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde (art 2.1, lid 1, onder b, Wabo);
3. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (art 2.1, lid 1, onder c, Wabo);
4. Het maken of veranderen van een uitweg (art 2.2, lid 1, onder e, Wabo).

Op de volgende werkzaamheden en/of activiteiten die zijn aangevraagd is niet besloten en maken geen deel uit van het voorliggende besluit doordat het vergunningsvrije activiteiten betreft:

- Het plaatsen van bouwketen en toiletten ten dienste van de bouw- en graafwerkzaamheden;
- Het plaatsen van tuin- en straatmeubilair (lager dan 2,5 meter);
- Het plaatsen van een vlaggenmast (tot 6 meter hoog);
- Het plaatsen van (ondergrondse) afvalcontainers (niet hoger dan 2 meter).

Procedureel

Projectomschrijving

Het project laat zich omschrijven als een verzoek voor een realiseren van 46 woonzorgappartementen, bergingen, fietsenstalling en erfafscheiding en het maken van een inrit

De aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het project is op 21 december 2023 ontvangen en op 17 januari 2024 (Gemeentebblad 2024, 28904) als ingekomen aanvraag gepubliceerd.

Het project bestaat uit de volgende activiteiten:

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

Overgangsrecht Omgevingswet

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo). De aanvraag om een omgevingsvergunning is ontvangen op 21 december 2023. Dat betekent dat in dit geval de Wabo, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

Uitgebreide Wabo procedure

Aan het project kan alleen medewerking worden verleend met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als genoemd in artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 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 is de uitgebreide procedure van toepassing als bedoeld in artikel 3.10 van de Wabo in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dat houdt in dat een ontwerpbesikking 6 weken ter inzage moet worden gelegd. Voor het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning is het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag. Ook is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Verklaring van geen bedenkingen

Een verklaring van geen bedenkingen is een instemming van een ander bestuursorgaan voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Zonder de verklaring van geen bedenkingen kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning niet verlenen. De wettelijke basis voor de verklaring van geen bedenkingen is art. 2.27 Wabo. De gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen nodig is staan in paragraaf 6.2 van het Besluit omgevingsrecht. De gemeenteraad kan hiervan afzien door vooraf aan te geven voor welke categorieën van gevallen een vvgb niet noodzakelijk is. Op 24 november 2011 heeft de gemeenteraad een lijst met categorieën vastgesteld. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning binnen de voorwaarden van deze lijst geldt, is geen verklaring van geen bedenkingen vereist. Omdat het project is opgenomen in voornoemde lijst is geen verklaring van geen bedenkingen door de raad vereist.

Anterieure overeenkomst

In de anterieure overeenkomst "Antwerpsestraatweg 415 – Frans Halsstraat te Bergen op Zoom" d.d. 11 juli 2023 zijn verschillende afspraken geborgd en deze maakt dan ook onderdeel uit van het project.

Publicatie en ter inzagelegging ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is gepubliceerd in het Gemeenteblad op 24 juli 2024 en tevens op de publicatiepagina van de Bergen op Zoomse Bode van 24 juli 2024 en heeft vanaf 25 juli 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen op het stads kantoor aan de Jacob Obrechtlaan 4 te Bergen op Zoom. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken waren beschikbaar via de landelijke website <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart> onder plancode NL.IMRO.0748.OVAntwerpsestrw415-0201. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is conform artikel 6.12, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor) ook gezonden aan het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Terinzagelegging en zienswijzen

Vanaf 25 juli 2024 tot en met 4 september 2024 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Er zijn binnen deze periode twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn bij de besluitvorming betrokken, maar hierin is geen aanleiding gezien om de omgevingsvergunning te weigeren. Wel is naar aanleiding van de zienswijzen de ruimtelijke onderbouwing aangevuld met een paragraaf over de Woondeal West-Brabant West en zijn de voorwaarden in de vergunning aangevuld met een voorwaarde over het Grondwaterbeschermingsgebied. Voor de volledige samenvatting van de zienswijzen alsmede de reactie erop, wordt u verwezen naar de Nota van Commentaar die als bijlage bij de vergunning is gevoegd.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden ter goedkeuring worden ingediend:

1. Hoofdberekeningen en tekeningen van alle funderings-, beton- en staalconstructies van de constructieve werkzaamheden;
2. Voor start van de uitvoering de werktekeningen fundering (incl. wapening), palenplan (inclusief definitieve paalspecificatie zoals diameters, paalpuntniveaus enzovoort);
3. Definitieve fundatietekeningen (palenplannen met paaldiameters) en paalpuntniveaus afgestemd op de sondering op plaatsing/locatie enzovoort;
4. Inmeting en verwerking paalafwijkingen;
5. Rapportage doormeting funderingspalen;
6. Een veiligheidsplan zoals bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012, voor de gehele uitvoer van het project;
7. Tekeningen van de bouwplaats-inrichtingen;
8. Een plan met de route van het werkverkeer voor de wegen waarvan de gemeente wegbeheerder is. In dit plan dient rekening gehouden te worden met de aan dit besluit gekoppelde voorschriften omtrent werkverkeer;
9. Voor diverse milieubelastende activiteiten (MBA's) in de bodem geldt een informatie- dan wel een meldingsplicht. De informatieplichten dan wel meldingsplichten dienen voldaan te worden via het Omgevingsloket van het DSO.

Er mag met de desbetreffende werkzaamheden pas worden gestart nadat deze stukken zijn "goedgekeurd".

Inwerkingtreding

Let op: dit besluit treedt in werking nadat de ter inzage termijn voor het indienen van een beroep schrift is verstreken. Als binnen deze beroepstermijn een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, wordt de inwerkingtreding opgeschort en treedt de beschikking pas in werking nadat hierover door de voorzieningenrechter een beslissing is genomen. Zolang dit besluit niet in werking is getreden, kunt u dus nog geen gebruik maken van deze omgevingsvergunning.

Rechtsmiddelen

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit beroep instellen bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, postbus 90006, 4800 PA Breda. De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes weken en vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd.

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 40 document(en).

verzenddatum: 27 september 2024

Het college van burgemeester en wethouders voornoemd,
Namens het college en gezien het collegebesluit van d.d. 24 september 2024

Mevr. Y.W. Theunis,
Resultaatmanager Ruimtelijke Ontwikkeling & Vergunningverlening

Deze brief is digitaal gemaakt. Daarom staat er geen handtekening onder.

Activiteit : Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a, Wabo)
Omschrijving : het realiseren van 46 woonzorgappartementen, bergingen, fietsenstalling en erfafscheiding en het maken van een inrit
Kenmerk : WO/2023/1224

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 in overeenstemming is met het bestemmingsplan ‘Parapluplan Parkeren en Standplaatsen’;
2. Dat het bouwen voldoet op hoofdlijnen aan de redelijke eisen van welstand volgens het advies van d.d. 10 juni 2024;
Uit deze beoordeling volgen de volgende nog verder uit te werken punten:
 1. Een uitwerking van de screenkappen, waarbij deze op verzoek van de commissie (niet zichtbaar) worden verwerkt in de gevel (o.a. detail 7);
 2. Detailtekeningen van de voorgevel, waaronder dakrand;
 3. Een uitwerking van toekomstige balkonbeglazing voor de balkons. Een uitwerking door de architect van optionele balkonbeglazing dient bij de bouw en mogelijke verkoop als optie in één gelijk type te worden aangeboden, zodat de oorspronkelijke architectonische uitstraling gehandhaafd blijft;
 4. Kleur- en materiaalmonsters van het metselwerk (inclusief het voegwerk);
3. Dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwen voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012,
4. Dat het bouwen voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening;
5. Dat het bouwen **niet** in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Nieuw-Borgvliet’, artikel 10 bestemming: ‘Centrumgebied’ voor wat betreft het toestaan van (zorg)woningen op alle verdiepingen. Daarnaast loopt centraal door het besluitgebied een zone waar geen bebouwing is toegestaan, terwijl de beoogde bebouwing juist centraal op het perceel is geprojecteerd;
6. Dat het bouwen **niet** in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Nieuw-Borgvliet’, artikel 6 bestemming: ‘Wonen’ voor wat betreft het toestaan van (zorg)woningen en bijbehorende functies op de gronden die bestemd zijn voor wonen in eengezinswoningen met de daarbij behorende bouwwerken.
7. Verder zijn voor het besluitgebied de dubbelbestemming ‘Grondwaterbeschermingsgebied’ en deels Molenbiotoop van toepassing binnen het besluitgebied;
8. Dat op de locatie waarop het bouwen betrekking heeft een verkennend en aanvullend bodemonderzoek is uitgevoerd;
9. Dat het bouwen voldoet aan de overige voorschriften van de bouwverordening.

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:
 - a. Er een door de gemeente goedgekeurd **bouwveiligheidsplan** aan de uitvoering ten grondslag ligt. Het bouwveiligheidsplan dient te voldoen aan artikel 8.7 van Bouwbesluit 2012 en dient gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder tijdens het bouwen te bevatten. De volgende onderdelen dienen beschreven te zijn
 1. één of meer tekeningen waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt met:
 - a. de toegang tot de bouwplaats inclusief afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;

- b. de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - c. de situering van het bouwwerk;
 - d. de aan- en afvoerwegen;
 - e. de laad-, los- en hijszones;
 - f. de plaats van bouwketen;
 - g. de grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwactiviteiten (ook laden en lossen) plaatsvinden;
 - h. de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - i. de plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
2. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden;
 3. de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken. Hierbij dient de voorwaarde gesteld in onderdeel 5 lid a van deze omgevingsvergunning te worden opgenomen (monitoring tijdens heiwerkzaamheden);
5. De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid onaanvaardbare hinder wordt voorkomen. Hiertoe worden de volgende voorwaarden gesteld:
 - a. Ter voorkoming van schade aan belendingen dient de uitvoerende partij bij **heiwerkzaamheden deze te monitoren** middels het plaatsen van trilling meters op de gevel van de dichtstbijzijnde woningen;
 - b. Bij het overschrijden van de maximale trilling waarden dienen de heiwerkzaamheden direct stilgelegd te worden;
 - c. Een afschrift van het trillingswaardenrapport dient aan het gemeentelijk bouwtoezicht te worden overlegd binnen een termijn van 2 weken na beëindiging van de heiwerkzaamheden;
 6. 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;
 7. 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;
 8. De vergunninghouder dient de toezichthouder* zeven dagen voor aanvang van onderstaande werkzaamheden in kennis te stellen van:
 - de aanvang de werkzaamheden, inclusief ontgravingwerkzaamheden;
 - de aanvang van de eventuele grondverbeteringwerkzaamheden;
 - het inbrengen van de funderingspalen;
 - het storten van beton;
 - het gereedkomen van de (brandveiligheids)installaties.
 9. 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;
 10. 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;
 11. 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;
 12. Een verzoek om toestemming voor tijdelijke verkeersmaatregelen zoals afsluitingen van rijbanen, fiets en/of voetpaden vraagt u minimaal 14 dagen van te voren 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;
 13. 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;
 14. De riolering moet ter plaatse van de perceelsgrens gescheiden worden aangeboden op een diepte van tenminste 60 cm (binnenkant onderkant buis) onder het terrein;

15. Een rioolaansluiting vraagt u via onze website (zoekopdracht 'rioolaansluiting') aan bij het Cluster Beheer en Onderhoud van onze gemeente;
16. 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. Hoofdberekeningen en tekeningen van alle funderings-, beton- en staalconstructies van de constructieve werkzaamheden;
2. Voor start van de uitvoering de werktekeningen fundering (incl. wapening), palenplan (inclusief definitieve paalspecificatie zoals diameters, paalpuntniveaus enzovoort);
3. Definitieve fundatietekeningen (palenplannen met paaldiameters) en paalpuntniveaus afgestemd op de sondering op plaatsing/locatie enzovoort;
4. Inmeting en verwerking paalafwijkingen;
5. Rapportage doormeting funderingspalen;
6. Een veiligheidsplan zoals bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012, voor de gehele uitvoer van het project;
7. Tekeningen van de bouwplaats-inrichtingen;
8. Een plan met de route van het werkverkeer voor de wegen waarvan de gemeente wegbeheerder is;
9. Voor diverse milieubelastende activiteiten (MBA's) in de bodem geldt een informatie- dan wel een meldingsplicht. De informatieplichten dan wel meldingsplichten dienen voldaan te worden via het Omgevingsloket van het DSO.
10. De BENG-berekeningen en het bijbehorende document met de omschrijving '10952_R_BBT-APP_V1.0_25052023.pdf' dient herzien te worden voor startbouw.

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; Bouwtoezicht@bergenopzoom.nl .

Voorwaarden Stikstofdepositie OMWB

De Aeriusberekening is beoordeeld en akkoord bevonden mits de inzet van materieel in de aanlegfase overeenkomt met de uitgangspunten van de Aeriusberekening. Volgens de Aeriusberekening wordt voor de bouw van de appartementen gebruik gemaakt van de volgende mobiele bronnen:

- een elektrische kraan;
- een graafmachine, een heimachine, een betonpomp, een betonmixer en een shovel van tenminste Stageklasse IV met gebruik van AdBlue.

Om depositie op Natura 2000-gebied te voorkomen mag er (naast handgereedschap) uitsluitend gebruik worden gemaakt van voornoemde mobiele bronnen.

Voorwaarden Bodemonderzoek OMWB

De bodemkwaliteit van de locatie vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging van de locatie naar 'wonen'. Wel moet rekening gehouden met de aanwezige restverontreiniging met VOCl in de grond. In de beschikking van het bevoegd gezag Wbb van 28 juli 2016 zijn daarom de volgende gebruiksbeperkingen opgesteld voor het perceel gelegen binnen de interventiewaardencontour:

- De aanwezige leeflaag moet in stand worden gehouden;

- Werkzaamheden in de verontreinigde grond binnen de interventiewaardencontour van de restverontreiniging zijn alleen toegestaan na toestemming van het bevoegd gezag.

Daarnaast moet rekening worden gehouden met de ernstige grondwaterverontreinigingen met VOCl op de locatie. Deze verontreiniging wordt gemonitord zoals vastgelegd in het saneringsplan, totdat door het bevoegd gezag Wbb wordt bepaald dat sprake is van een stabiele eindsituatie en de sanering als afgerond kan worden beschouwd. Op de locatie mag geen grondwater worden onttrokken.

Ter informatie

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij het bouwrijp maken en/of bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van de Omgevingswet van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

In het Omgevingsloket van het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) kan een vergunningencheck worden uitgevoerd om te bepalen of voor een voorgenomen activiteit in de bodem een vergunnings-, meldings-, dan wel informatieplicht geldt. Voor diverse milieubelastende activiteiten (MBA's) in de bodem geldt een informatie- dan wel een meldingsplicht. De informatieplichten dan wel meldingsplichten dienen voldaan te worden via het Omgevingsloket van het DSO.

- Bij het graven van meer dan 25 m³ grond, onder de interventiewaarden, dan geldt een informatieplicht minimaal 1 week van tevoren onder de milieubelastende activiteit "Graven in bodem verontreiniging onder de interventiewaarde". Voor deze MBA geldt geen informatieplicht achteraf. Gaat het om een tijdelijke uitname van grond onder de interventiewaarden dan geldt er geen meldings- of informatieplicht.
- Bij het graven minder dan 25 m³ grond onder de interventiewaarden, geldt er geen melding- of informatieplicht.
- Voor het toepassen van grond geldt de milieubelastende activiteit "Toepassen van grond of baggerspecie". Voor deze MBA geldt in de meest voorkomende gevallen een meldingsplicht minimaal 1 week van tevoren. Hier geldt geen meldings- of informatieplicht achteraf.

Voorwaarden Riolering

De woningen dienen zoals het bouwbesluit voorschrijft voorzien te worden van een gescheiden rioolstelsel. De riolering moet ter plaatse van de perceelsgrens gescheiden worden aangeboden. Omdat het meerdere (woon)lagen betreft dient er een extra vuilwateraansluiting te komen. Het afvalwater van de begane grond dient separaat te worden aangeboden naar het afvalwater van de bovenste bouwlagen. (aantal huisaansluitingen en putten: 1 hemelwater, 1 afvalwater begane grond, 1 afvalwater overige bouwlagen). De locatie, aanlegdiepte, diameters en de toe te passen kleuren dienen in overleg met de heer Zwijnenberg van het cluster Realisatie en Beheer afgestemd te worden. De heer Zwijnenberg is bereikbaar op M.zwijnenberg@bergenopzoom.nl;

Voorwaarden vanuit Brandweer

Uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling worden de volgende gegevens overlegd respectievelijk de voorzieningen getroffen:

Artikel 2.10 lid 2

Van de bouwconstructie met een brandwerendheid met betrekking tot bezwijken dient aangetoond te worden dat deze constructie ten minste 60 minuten in stand blijft.

Artikel 2.84 lid 1

De WBDBO tussen woningen in het complex dient de WBDBO ten minste 60 minuten te bedragen.

Op tekening wordt momenteel een 2tal verschillende brandwerendheden aangegeven. Deze dient aangehouden te worden zoals aangegeven in de renvooi van de tekening.

Aandachtspunten voor uitvoering

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. Versturende 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.
3. Ondanks dat de archeologische verwachting gering zal zijn voor dit gebied is niettemin de kans aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en deze in de uitvoeringsfase van de bouw- en graafwerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex. Artikel 53 van de Monumentenwet. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele en/of sporen tijdens de werkzaamheden en verplicht hen archeologische vondsten onverwijld te melden bij de onze stadsarcheoloog.
4. Gaat u activiteiten zoals grondverzet, graaf- en heiwerkzaamheden in de bodem uitvoeren? Raadpleeg dan de 'Risicokaart explosieven' van de gemeente Bergen op Zoom op www.bergenopzoom.nl. U treft hier verdere tekst en uitleg aan.
5. De locatie is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Deze extra bescherming betekent dat er zorgvuldig moet worden omgegaan met het oprichten van bebouwing op deze locatie. Hierbij kunt u denken aan het beperkt mogen toepassen van uitloogbare materialen of het beperken van diepgaande constructies in de bodem. Het kan betekenen dat u naast een omgevingsvergunning van de gemeente Bergen op Zoom ook dient te beschikken over een andere toestemming of melding van het andere bevoegde gezag, De Provincie Noord-Brabant. Wij adviseren u dit zelf na te gaan. U kunt hierover nadere informatie inwinnen op www.brabant.nl of per mail contact zoeken met de Omgevingsdienst Zuid-Oost-Brabant (Odzob) via grondwater@odzob.nl.

Activiteit : Het uitvoeren van een werk (artikel 2.1, lid 1, onder b)
Omschrijving : het realiseren van 46 woonzorgappartementen, bergingen, fietsenstalling en erfafscheiding en het maken van een inrit
Kenmerk : WO/2023/1224

Het college van burgemeester en wethouders baseert haar besluit tot verlening van de omgevingsvergunning met betrekking tot de hierin opgenomen activiteit “het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, ingevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald (artikel 2.1, lid 1, onder b, Wabo) op de volgende overwegingen:

- Dat het traject is gelegen in het bestemmingsplan “Nieuw-Borgvliet” en daarin de bestemming “Centrumgebied” “Wonen” en “Molenbiotoop” heeft;
- Dat op basis van artikel 19 van het bestemmingsplan een aanlegvergunning benodigd is voor het "uitvoeren van (graaf)werkzaamheden” anders dan normaal onderhoud. Het geldt voor het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur, het ophogen van gronden en het planten van bomen, heesters en andere opgaande beplanting;
- Dat een aanlegvergunning slechts kan worden verleend, indien de werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de landschapsbepalingen of molen belangen ontstaat of kan ontstaan;
- Dat wij akkoord kunnen gaan met de aanlegvergunning doordat wij instemming hebben gevraagd aan de beheerder van de Molen en deze heeft ingestemd.

Aandachtspunt

De locatie is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Deze extra bescherming betekent dat er zorgvuldig moet worden omgegaan met het oprichten van bebouwing op deze locatie. Hierbij kunt u denken aan het beperkt mogen toepassen van uitloogbare materialen of het beperken van diepgaande constructies in de bodem. Het kan betekenen dat u naast een omgevingsvergunning van de gemeente Bergen op Zoom ook dient te beschikken over een andere toestemming of melding van het andere bevoegde gezag, De Provincie Noord-Brabant. Wij adviseren u dit zelf na te gaan. U kunt hierover nadere informatie inwinnen op www.brabant.nl of per mail contact zoeken met de Omgevingsdienst Zuid-Oost-Brabant (Odzob) via grondwater@odzob.nl.

Activiteit	: Het gebruiken van gronden of in gebruik nemen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1, onder c, van de Wabo)
Omschrijving	: het realiseren van 46 woonzorgappartementen, bergingen, fietsenstalling en erfafscheiding en het maken van een inrit
Kenmerk	: WO/2023/1224

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, van de Wabo)” op de volgende overwegingen:

1. Dat het bouwen in overeenstemming is met het bestemmingsplan ‘Parapluplan Parkeren en Standplaatsen’ en dat voldaan kan worden aan de eis van het hebben van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
2. Dat het bouwen **niet** in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Nieuw-Borgvliet’, artikel 10 bestemming: ‘Centrumgebied’ voor wat betreft het toestaan van (zorg)woningen op alle verdiepingen. Daarnaast loopt centraal door het besluitgebied een zone waar geen bebouwing is toegestaan, terwijl de beoogde bebouwing juist centraal op het perceel is geprojecteerd;
3. Dat het bouwen **niet** in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Nieuw-Borgvliet’, artikel 6 bestemming: ‘Wonen’ voor wat betreft het toestaan van (zorg)woningen en bijbehorende functies op de gronden die bestemd zijn voor wonen in eengezinswoningen met de daarbij behorende bouwwerken.
4. Verder zijn voor het besluitgebied de dubbelbestemming ‘Grondwaterbeschermingsgebied’ en deels Molenbiotop van toepassing binnen het besluitgebied;
5. Als bedoeld in artikel 2.1 lid 1, onder a, van de Wabo mede moet worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo;
6. Dat toepassing kan worden gegeven aan de afwijkingsbevoegdheid als genoemd in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 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;
7. Dat hiertoe een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, die onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning;
8. Dat de aanvraag niet in strijd is met rijks-, provinciaal dan wel het gemeentelijke beleid;
9. Dat op grond van artikel 6.5 lid 3 van het Bor in samenhang gezien met besluit van de raad van 24 maart 2011 geen verklaringen van geen bedenkingen vereist is nu de aanvraag past binnen de door de raad bij besluit van 24 maart 2011 aangewezen gevallen;
10. Dat de provincie Noord-Brabant geen aanleiding gezien heeft tot het maken van opmerkingen op het voornemen tot dit besluit;
11. Dat initiatiefnemer een uitgebreide omgevingsdialoog heeft gevoerd waarbij de omgeving is geïnformeerd over de ontwikkeling en verder met name gesprekken gevoerd met de direct omwonenden aan de noord- en zuidkant van het besluitgebied. Na overleg met de direct omwonenden is het plan op een aantal voor hen belangrijke punten aangepast, hetgeen ertoe heeft geleid dat er een voor de direct omwonenden acceptabel plan is ontstaan.
12. De ontwikkeling wordt vanuit het aspect ecologie uitvoerbaar geacht. De ontwikkeling kan in overeenstemming met de Wet natuurbescherming en het provinciaal beleid worden uitgevoerd zoals staat omschreven in de ruimtelijke onderbouwing;
13. Het bouwplan draagt qua programma en ontwerp bij aan een mooie afronding van de beoogde centrumontwikkeling van het wijkontwikkelingsplan Nieuw Borgvliet – Langeweg;
14. Met de ontwikkeling wordt ingespeeld op de toenemende vergrijzing en behoefte aan levensloopbestendige woningen voor ouderen, in dit geval met een zorgindicatie, op een goed toegankelijke locatie;
15. 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 gevraagde vergunning voor het planologisch strijdig gebruik op grond van artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo kan worden verleend ten behoeve van de verwezenlijking van het in de aanvraag omschreven project;

16. Dat de aanvraag conform artikel 3.8 van de Wabo is gepubliceerd op d.d. 17 januari 2024 (Gemeentebld 2024, 28904).
17. Vanaf 25 juli 2024 tot en met 4 september 2024 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Er zijn binnen deze periode twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn bij de besluitvorming betrokken, maar hierin is geen aanleiding gezien om de omgevingsvergunning te weigeren. Wel is naar aanleiding van de zienswijzen de ruimtelijke onderbouwing aangevuld met een paragraaf over de Woondeal West-Brabant West en zijn de voorwaarden in de vergunning aangevuld met een voorwaarde over het Grondwaterbeschermingsgebied. Voor de volledige samenvatting van de zienswijzen alsmede de reactie erop, wordt verwezen naar de Nota van Commentaar die als bijlage bij de vergunning is gevoegd.
18. Dat met de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken de belangen van de directe omgeving met een goede belangenafweging zijn afgewogen en wij daardoor positief kunnen instemmen met het voorliggende project.

Aan de in de omgevingsvergunning opgenomen activiteit “het gebruiken van gronden of in gebruik nemen van een bouwwerk” worden de volgende voorwaarden verbonden:

1. Dat de te realiseren woonzorgappartementen bestemd zijn voor bewoners die over minimaal een zorgindicatie voor Wmo of WLz beschikken.
2. De locatie is gelegen in een Grondwaterbeschermingsgebied als bedoeld in artikel 3.11 ‘Interim omgevingsverordening Noord-Brabant’ (IOV). Met het oog op het beschermen van het grondwater en de bodem is het verboden om een bouwwerk te bouwen in een Grondwaterbeschermingsgebied als uitloogbare materialen worden toegepast op een wijze waardoor deze in aanraking kunnen komen met hemelwater.
Als schadelijk uitloogbaar materiaal wordt in ieder geval aangemerkt:
 - a. zink, lood en koper;
 - b. gewolmaniseerd hout; en
 - c. teerbitumen.

Uitweg

Activiteit	: Het maken of veranderen van een uitweg (artikel 2.2, lid 1, onder e)
Omschrijving	: het realiseren van 46 woonzorgappartementen, bergingen, fietsenstalling en erfafscheiding en het maken van een inrit
Kenmerk	: WO/2023/1224

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:

- Dat door het aanleggen of veranderen van de uitweg het verkeer op de weg niet in gevaar wordt gebracht;
- Dat het aanleggen of veranderen van de uitweg niet ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
- Dat door het aanleggen of veranderen van de uitweg het openbaar groen en/of de openbare ruimte niet op een onaanvaardbare wijze wordt aangetast of dat deze op een acceptabele wijze wordt aangepast;
- 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;
- Dat de inrit in combinatie van de weg (bushalte, fietspad en trottoir) aanpassing akkoord zijn bevonden en de uitvoeringsverplichtingen en bijbehorende kosten zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

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 aanleg van de uitweg voldoet aan de normen die in de gehele wijk zijn toegepast;
2. De uitweg (1 stuks) zal door of in opdracht van de gemeente worden uitgevoerd tijdens het woonrijp maken;
3. De aanleg van de uitweg(en) zal conform bijgevoegde gewaarmerkte tekeningen door ons worden uitgevoerd;
4. Elke verandering aan of bij de uitweg dient ter toetsing voorgelegd te worden aan ons college;
5. De kosten voor de aanleg van de uitweg en eventuele overige aanpassing aan de openbare ruimte komen volledig voor rekening van de vergunninghouder (deze (aanleg)kosten zijn niet inbegrepen bij de legeskosten van deze vergunning);
6. Pas na betaling van de kosten door de vergunninghouder voeren wij de werkzaamheden uit. U dient hiervoor contact op te nemen met Jean Pierre Braat.

Rechtsbescherming en inwerkingtreding vergunning

Tegen dit besluit tot afgifte van de omgevingsvergunning kunnen u en andere belanghebbenden, 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 beroepsschrift indienen. Het beroepsschrift 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 de gronden waarop het beroep berust. Het beroepsschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, postbus 90006, 4800 PA Breda.

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 beroepsschrift of een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd.

BIJLAGE: Tekeningen- rapporten lijst

De volgende gewaarmerkte documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

- Publiceerbare aanvraag.pdf	d.d. 03-01-2023
- BERGEN OP ZOOM.pdf	d.d. 13-06-2024
- GAAV_F2214_TO74_- 20240626_Berging.pdf	d.d. 28-06-2024
- GAAV_F2214_TO73_- 20240626_Doorsnede_bar.pdf	d.d. 28-06-2024
- GAAV_F2214_TO72_- 20240626_Huiskamer.pdf	d.d. 28-06-2024
- GAAV_F2214_TO71_- 20240626_Prefab_balkon.pdf	d.d. 28-06-2024
- GAAV_F2214_TO70_- 20240626_Betontrap.pdf	d.d. 28-06-2024
- GAAV_F2214_TO64_- 20240626_badkamer_appartement.pdf	d.d. 28-06-2024
- GAAV_F2214_TO63_- 20240626_Zonwering.pdf	d.d. 28-06-2024
- GAAV_F2214_TO62_- 20240626_Binnenkozijnen.pdf	d.d. 28-06-2024
- GAAV_F2214_TO61_- 20240626_Buitenkozijnen.pdf	d.d. 28-06-2024
- GAAV_F2214_TO52_- 20240626_Plafondafwerking.pdf	d.d. 28-06-2024
- GAAV_F2214_TO51_- 20240626_Wandafwerking.pdf	d.d. 28-06-2024
- GAAV_F2214_TO50_- 20240626_Vloerafwerking.pdf	d.d. 28-06-2024
- GAAV_F2214_TO40_- 20240626_Principe_details.pdf	d.d. 28-06-2024
- GAAV_F2214_TO30_- 20240626_Doorsneden.pdf	d.d. 28-06-2024
- GAAV_F2214_TO20_- 20240626_Gevelaanzichten.pdf	d.d. 28-06-2024
- GAAV_F2214_TO15_- 20240626_Riolering.pdf	d.d. 28-06-2024
- GAAV_F2214_TO14_- 20240626_Dak.pdf	d.d. 28-06-2024
- GAAV_F2214_TO13_- 20240626_Tweede_vandieping.pdf	d.d. 28-06-2024
- GAAV_F2214_TO12_- 20240626_Eerste_vandieping.pdf	d.d. 28-06-2024
- GAAV_F2214_TO11_- 20240626_Begane_grond.pdf	d.d. 28-06-2024
- GAAV_F2214_TO10_B_20240711_Situatie.pdf	d.d. 12-07-2024
- GAAV_F2214_TO01_- 20240626_Tekeningenlijst.pdf	d.d. 28-06-2024
- 20240627-BOZ005-RAP-RO-1.5.pdf	d.d. 28-06-2024
- 20240621-BOZ005-RAP-MER-1.3.pdf	d.d. 28-06-2024
- 20240430-BOZ005-RAP-EVT-1.0.pdf	d.d. 28-06-2024
- 20240628_Notitie_functiewijziging_Antwerpsestraatweg_415_Bergen_op_Zoom.pdf	d.d. 28-06-2024
- 20240429-BOZ005-RAP-STD-3.0.pdf	d.d. 04-06-2024
- 220472-PCU01__rev2.pdf	d.d. 29-03-2024

- 20230405-BOZ005-MEM-Waterparagraaf_Bergen_op_Zoom.pdf d.d. 22-01-2024
- 20230707-BOZ005-RAP-FF-1.1.pdf d.d. 22-01-2024
- 20221024-BOZ005-AKO_1.0.pdf d.d. 22-01-2024
- Verkennend bodemrapport 2307042NL-01 versie A d.d. 03-01-2024
Antwerpsestraatweg 415 te Bergen op Zoom.pdf
- 22013_DO95_situatie_dwars-_langsdoorsneden_2023_06_06.pdf d.d. 03-01-2024
- 22013_DO94_situatie_hoogtematen_2023_06_06.pdf d.d. 03-01-2024
- Advies bouwen VRMWB2024-000538 Antwerpsestraatweg 415 Bergen op Zoom d.d. 17-04-2024
- WO-2023-1224 F1-2 d.d. 19-02-2024
- 'Nota van commentaar (uitgebreide) omgevingsvergunning
Antwerpsestraatweg 407 t/m 417g te Bergen op Zoom'

Gebruiksfunctie en gebruiksoppervlak volgens Wet basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)
Zie huisnummerbesluit: PI24-05770