

OMGEVINGSVERGUNNING



vergunningnummer: WO/2013/647

poststuk nummer.: U14-004298

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

een aanvraag van : Maas-Jacobs Vastgoed B.V.
wonende/gevestigd : De Ambachten 31
te : 4881 XZ Zundert

en is ontvangen op : 19 december 2013

om op het perceel, kadastraal bekend: gemeente Bergen op Zoom, Sectie: H, Nummer(s): 5149

en (in de toekomst) plaatselijk bekend : Blokstallen 2 te Bergen op Zoom
om voor het volgende project : het verbouwen van het gebouw "blokstallen 2" behoeve van nieuwe functies

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 wijzigen van een rijksmonument (art 12.1 lid 1 onder f Wabo);
4. Het (gedeeltelijk) slopen van een bouwwerk in een rijksbeschermd stadsgezicht (art 2.1 lid 1 onder h 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 13 document(en).

verzenddatum:

14 MEI 2014

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

L.A.R. Rijk,
Teammanager Ruimtelijke ordening & Vergunningen

Vastgestelde bouwkosten: € 325.000,00

Leges bouwen	€ 7.012,50
Leges afwijken bestemmingsplan	€ 3.454,00
Leges wijzigen rijksmonument	€ 550,00
Leges slopen beschermd stadsgezicht	€ 113,00
Leges totaal:	€ 11.129,50

Voor de betaling van de leges ontvangt u nog een acceptgiro

Activiteit : Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1a Wabo)
Omschrijving : het verbouwen van het gebouw "blokstallen 2" behoeve van nieuwe functies
Kenmerk : WO/2013/647

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 perceel waarop het bouwen betrekking heeft, is gelegen in een gebied dat is aangewezen als een rijksbeschermd stadsgezicht als bedoeld in artikel 1, onder g van de Monumentenwet 1988;
2. Dat het bouwen niet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan: "Binnenstad" artikelen 15, 18 en 12, bestemmingen: "maatschappelijk" "verkeer" en "groen";
3. Dat het bouwen in overeenstemming is met de overige van toepassing zijnde regels van het bestemmingsplan "Binnenstad", artikelen 22 en 23 bestemmingen: "Waarde-Archeologie" en "Bijzondere bepalingen Beschermd Stadsgezicht";
4. Dat het bouwen voldoet aan de redelijke eisen van welstand (20-01-2014);
5. Dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwen voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 rehtens verkregen niveau;
6. Dat het bouwen voldoet aan de 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 het team Ruimtelijke Ordening en Vergunningen 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. De vergunninghouder dient het team Ruimtelijke Ordening en Vergunningen twee 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.
5. 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;
6. 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;
7. 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;
8. De vergunninghouder dient het team Ruimtelijke Ordening en Vergunningen 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;
9. Het bouwwerk moet worden voorzien van een brandmeldinstallatie conform NEN 2535;
10. Het bouwwerk moet worden voorzien van een ontruimingsalarminstallatie conform NEN 2575;
11. Voor het verkrijgen van een riolaansluiting dient u contact op te nemen met bureau openbare ruimte (tel 0164-277477 of 0164-277573). Aan het verkrijgen van een riolaansluiting zijn kosten verbonden;

Ter nadere goedkeuring van het team Ruimtelijke Ordening en Vergunningen dienen nog de volgende bescheiden te worden ingediend:

1. Aanvullingen op de constructieberekeningen en –tekeningen voor wat betreft een controleberekening waarin wordt aangetoond dat de bestaande vloeren inclusief bijbehorende ondersteuning sterk genoeg zijn om de bij de voorgenomen gebruiksfuncties behorende vloerbelastingen te kunnen dragen;
2. Programma van eisen van de brandmeldinstallatie;
3. Programma van eisen van de ontruimingsalarminstallatie;
4. Geldige kwaliteitsverklaringen of beproevingsrapporten van de brand- en rookwerendwerendheid van de op tekeningen aangegeven wand-/kozijn-/deur-/gevel-/vloer-/plafondconstructies (beproeversrapporten overeenkomstig NEN 6069 en NEN 6075);
5. Rapporten certificaten of details van de doorvoer van kanalen en leidingen door brandwerende scheidingsconstructies.

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

Activiteit : Het gebruiken van gronden of in gebruik nemen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1c)
Omschrijving : het verbouwen van het gebouw "blokstallen 2" behoeve van nieuwe functies
Kenmerk : WO/2013/647

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:

1. Dat het project waarop de aanvraag betrekking heeft niet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan: "Binnenstad" artikelen 15, 18 en 12, bestemmingen: "maatschappelijk" "verkeer" en "groen";
2. Dat op grond van artikel 2.10 lid 2 Wabo de ingediende aanvraag voor de activiteit "het bouwen van een bouwwerk" als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo mede moet worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c;
3. Dat de aanvraag conform artikel 3.8 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is gepubliceerd op 02-03-2014.
4. 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;
5. 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 sub 3 Wabo kan worden verleend ten behoeve van de verwezenlijking van het in de aanvraag omschreven project;
6. Dat Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant per brief van 3 februari 2014 met kenmerk C2140831/3530029, hebben aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen op het voornemen tot dit besluit.

Activiteit : Het slopen, verstoren van een beschermd monument (artikel 2.1 lid 1f)
Omschrijving : het verbouwen van het gebouw "blokstallen 2" behoeve van nieuwe functies
Kenmerk : WO/2013/647

Het college van burgemeester en wethouders baseert haar besluit tot verlening van de omgevingsvergunning met betrekking tot de hierin opgenomen activiteit "Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht" (artikel 2.1 lid 1 onder f Wabo)

1. Dat het object waarop de aanvraag betrekking heeft, is aangewezen als een rijksmonument met het monumentnummer 530715;
2. Dat over het wijzigen van het monument op 20-1-2014 positief is geadviseerd door de WelstandMonumentenCommissie (WMC) onder de aanbevelingen om 1. de eerste en de laatste dubbele veluxvensters te laten vervallen; om 2. positionering, materialisering en kleurgebruik van de toe te voegen rookkanalen in overeenstemming te brengen met het bouwhistorisch onderzoek (sporen van de positionering zijn tijdens het onderzoek gevonden) en om 3 tijdens de bouw destructief onderzoek naar historische elementen in de vloer te doen. Dit in overleg met monumentenzorg van de gemeente;
3. Dat op over het wijzigen van het monument op 27-02-2014 onder aanbevelingen positief is geadviseerd door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE);
4. Dat, gelet op de adviezen van de WMC en de RCE, het belang van de monumentenzorg zich niet verzet tegen het wijzigen van het monument.

Aan de in de omgevingsvergunning opgenomen activiteit "het wijzigen van een rijksmonument" worden de volgende voorwaarden verbonden:

1. De uitvoering moet geschieden conform vergunning. De vergunninghouder dient het team Ruimtelijke Ordening en Vergunningen er tijdig van in kennis te stellen wanneer met de werkzaamheden een aanvang wordt gemaakt. Hiervoor dient gebruik te worden gemaakt van bijgevoegd meldingsformulier;
2. Het plan tot wijziging van het monument moet exact overeenkomstig de bij dit besluit behorende tekeningen en bescheiden worden uitgevoerd en is verboden om zonder onze toestemming hiervan af te wijken;
3. Indien bij uitvoering blijkt, dat enig bouwdeel wijziging en/of versterking behoeft, dient dit te geschieden in overleg met en ten genoegen van het team Ruimtelijke Ordening en Vergunningen.

Activiteit : Het slopen van een bouwwerk in beschermd stads- of dorpsgezicht (artikel 2.1 lid 1h)
Omschrijving : het uitvoeren van sloopwerkzaamheden het verbouwen van het gebouw "blokstallen 2"
behoefte van nieuwe functies
Kenmerk : WO/2013/647

Het college van burgemeester en wethouders baseert haar besluit tot verlening van de omgevingsvergunning met betrekking tot de hierin opgenomen activiteit "het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- en dorpsgezicht (artikel 2.1 lid 1 onder h Wabo) op de volgende overwegingen:

1. Dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen in een gebied dat is aangewezen als een rijksbeschermd stadsgezicht als bedoeld in artikel 1, onder g van de Monumentenwet 1988;
2. Dat over het project waarop de aanvraag betrekking heeft op 20-01-2014 positief is geadviseerd door de WelstandMonumentenCommissie;
3. Dat, gelet op het advies van de WMC, door het slopen geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van het beschermde stadsgezicht als geheel;
4. Dat op grond van artikel 2.16 Wabo de vergunning voor deze activiteit kan worden geweigerd als naar oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk is dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd;
5. Dat wij hebben beoordeeld dat hiervan geen sprake is.

Ter inzage legging

Tussen 31-03-2014 en 12-05-2014 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Mogelijkheid tot het instellen van beroep en inwerkingtreding besluit

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. Beroep is in beginsel alleen mogelijk voor belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbesluit, of aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij dat niet hebben gedaan. 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.

Activiteit : Het slopen, verstoren van een beschermd monument (artikel 2.1 lid 1f)
Omschrijving : het verbouwen van het gebouw "blokstallen 2" behoeve van nieuwe functies
Kenmerk : WO/2013/647

Het college van burgemeester en wethouders baseert haar besluit tot verlening van de omgevingsvergunning met betrekking tot de hierin opgenomen activiteit "Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht" (artikel 2.1 lid 1 onder f Wabo)

1. Dat het object waarop de aanvraag betrekking heeft, is aangewezen als een rijksmonument met het monumentnummer 530715;
2. Dat over het wijzigen van het monument op 20-1-2014 positief is geadviseerd door de WelstandMonumentenCommissie (WMC) onder de aanbevelingen om 1. de eerste en de laatste dubbele veluxvensters te laten vervallen; om 2. positionering, materialisering en kleurgebruik van de toe te voegen rookkanalen in overeenstemming te brengen met het bouwhistorisch onderzoek (sporen van de positionering zijn tijdens het onderzoek gevonden) en om 3 tijdens de bouw destructief onderzoek naar historische elementen in de vloer te doen. Dit in overleg met monumentenzorg van de gemeente;
3. Dat op over het wijzigen van het monument op 27-02-2014 onder aanbevelingen positief is geadviseerd door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE);
4. Dat, gelet op de adviezen van de WMC en de RCE, het belang van de monumentenzorg zich niet verzet tegen het wijzigen van het monument.

Aan de in de omgevingsvergunning opgenomen activiteit "het wijzigen van een rijksmonument" worden de volgende voorwaarden verbonden:

1. De uitvoering moet geschieden conform vergunning. De vergunninghouder dient het team Ruimtelijke Ordening en Vergunningen er tijdig van in kennis te stellen wanneer met de werkzaamheden een aanvang wordt gemaakt. Hiervoor dient gebruik te worden gemaakt van bijgevoegd meldingsformulier;
2. Het plan tot wijziging van het monument moet exact overeenkomstig de bij dit besluit behorende tekeningen en bescheiden worden uitgevoerd en is verboden om zonder onze toestemming hiervan af te wijken;
3. Indien bij uitvoering blijkt, dat enig bouwdeel wijziging en/of versterking behoeft, dient dit te geschieden in overleg met en ten genoegen van het team Ruimtelijke Ordening en Vergunningen.

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

Oude situatie		
<i>Openbare ruimte, huisnummer, -letter, -toevoeging</i>	<i>Gebruiksdoel 1,2,3</i>	<i>G.O. (m²)</i>
Blokstallen 2	bijeenkomst	1400

Nieuwe situatie		
<i>Openbare ruimte, huisnummer, -letter, -toevoeging</i>	<i>Gebruiksdoel 1,2,3</i>	<i>G.O. (m²)</i>
Blokstallen 2	bijeenkomst	1306
Blokstallen 2 a	bijeenkomst, kantoor, winkel	90
Blokstallen 2 b	bijeenkomst, kantoor, winkel	90
Blokstallen 2 c	bijeenkomst, kantoor, winkel	90
Blokstallen 2 d	bijeenkomst, kantoor, winkel	90

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

BIJLAGE: Tekeningen- rapporten lijst

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

1. 0.01 - 0.03 Bestektekeningen situatie, plattegronden, gevels, doorsneden bestaand
2. 0.04 Brandcompartimentering bestaand
3. 2.01 - 2.03 Bestektekening situatie, plattegronden, gevels, doorsneden nieuw
4. 2.04 Brandcompartimentering nieuw
5. 2.05 Principevoorstel kozijnconstructie
6. 2.06 -2.07 Constructiebestektekening fundering, riolering , vloerplan, kapplan
7. 2.08 Principedetails 1 tm 11
8. Constructieberekeningen
9. C-01 Constructietekening 1e + 2e verd.
10. Bouwbesluitberekeningen oppervlakten, daglicht en ventilatie
11. Bouwhistorisch rapport
12. Ruimtelijke onderbouwing
13. Productinformatie stooktoestel

START VAN WERKZAAMHEDENvergunningnummer: **WO/2013/647**

U dient binnen 26 weken na afgifte van de omgevingsvergunning gebruik te maken van de afgegeven vergunning. Indien wij niets van u vernemen kan dit leiden tot het intrekken van uw vergunning.

Dit formulier kan worden ingeleverd bij of worden opgestuurd naar het Ruimtelijke Ordening en Vergunningen.

Bezoekadres : Jacob Obrechtlaan 4 Bergen op Zoom

Postadres : Antwoordnummer 434, 4600 VB Bergen op Zoom

Faxadres : Ruimtelijke Ordening en Vergunningen, faxnummer 0164 277444

Email : omgevingsvergunning@bergenopzoom.nl

Dossiernummer : WO/2013/647

Omschrijving : het verbouwen van het gebouw "blokstallen 2" behoeve van nieuwe functies

Adres : Blokstallen 2 te Bergen op Zoom

Gestart op (datum) :

Naam (en voorletters) : Maas-Jacobs Vastgoed B.V.

.....
(datum en handtekening)

In te vullen door het team Ruimtelijke Ordening en Vergunningen:

Ontvangstdatum :

Verwerkt in SBA :

Ambtenaar : K.P. Melis.....

.....
(datum en handtekening)

GEREEDMELDINGvergunningnummer: **WO/2013/647**

U dient binnen 26 weken na afgifte van de omgevingsvergunning gebruik te maken van de afgegeven vergunning. Indien wij niets van u vernemen kan dit leiden tot het intrekken van uw vergunning.

Dit formulier kan worden ingeleverd bij of worden opgestuurd naar het Ruimtelijke Ordening en Vergunningen.

Bezoekadres : Jacob Obrechtlaan 4 Bergen op Zoom

Postadres : Antwoordnummer 434, 4600 VB Bergen op Zoom

Faxadres : Ruimtelijke Ordening en Vergunningen, faxnummer 0164 277444

Email : omgevingsvergunning@bergenopzoom.nl

Dossiernummer : WO/2013/647

Omschrijving : het verbouwen van het gebouw "blokstallen 2" behoeve van nieuwe functies

Adres : Blokstallen 2 te Bergen op Zoom

Gereed op (datum) :

Naam (en voorletters) : Maas-Jacobs Vastgoed B.V.

.....
(datum en handtekening)

In te vullen door het team Ruimtelijke Ordening en Vergunningen:

Ontvangstdatum :

Verwerkt in SBA :

Fotomateriaal :

Ambtenaar : K.P. Melis.....

.....
(datum en handtekening)