

OMGEVINGSVERGUNNING



vergunningnummer: **WO/2021/1000**

omgevingsloketnummer 6541989

poststuk nummer: U23-001137

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

een aanvraag van : J. Reiber
wonende/gevestigd : Lamsoor 29
te : 4617 JA Bergen op Zoom

en is ontvangen op : 8 december 2021

om op het perceel, kadastraal bekend: Bergen op Zoom, Sectie: C, Nummer(s): 3546

en (in de toekomst) plaatselijk bekend : Glinkaplaats
om voor het volgende project : het bouwen van twee woningen (twee-onder-een-kap)

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 18 document(en).

verzenddatum: 7 februari 2023

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 8 december 2021 ontvangen. Het betreft een verzoek ingediend door J. Reiber.

Het project laat zich omschrijven als een verzoek voor het realiseren van een twee onder een kap woning direct ten noorden van de parkeerplaats bekend als Glinkplaats te Bergen op Zoom, op het perceel kadastraal bekend: Bergen op Zoom, Sectie: C, Nummer(s): 3546.

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 is gelegd. Voor het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning is het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag. Het college verleent de omgevingsvergunning met in acht neming van de ingebrachte zienswijzen. Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend.

Publicatie en ter inzagelegging besluiten

Het besluit is gepubliceerd in het daartoe aangewezen elektronisch publicatieblad vindbaar op www.officiëlebekendmakingen.nl en tevens in de bekendmakingspagina van de Bergen op Zoomse Bode en ligt vanaf 9 februari 2023 gedurende zes weken ter inzage op het stadskantoor aan de Jacob Obrechtlaan 4 te Bergen op Zoom. De ontwerpbesluiten en bijbehorende stukken zijn ook beschikbaar via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl NL.IMRO.0748.OVGlinkastraat-0301.

Activiteit : Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)
Omschrijving : het bouwen van twee woningen (twee-onder-een-kap)
Kenmerk : WO/2021/1000

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 niet overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, Meilust woongebied , artikel 8, bestemming Detailhandel;
2. Dat het bouwen in overeenstemming is met het bestemmingsplan ‘Parapluplan Parkeren en Standplaatsen’; Het project is getoetst aan de gemeentelijke nota parkeernormering. Het perceel is gelegen in de zone ‘rest bebouwde kom + dorpskernen’. De woningen hebben een gebruiksoppervlakte van 171m² waardoor een parkeernorm geldt van 2,2 parkeerplaats per woning. In totaal genereert het plan een behoefte aan 4,4 parkeerplaatsen. Elke woning heeft 1 parkeerplaats op eigen terrein, wat betekent dat de behoefte 2,2 parkeerplaatsen op het openbaar gebied worden afgewenteld. Ter plaatse was een winkel gevestigd waarvan de parkeerdruk in de omgeving wegvalt. Geoordeeld is dat de balans door het wegvallen van de parkeerdruk van de winkel en de toename van de parkeerdruk door de twee onder een kap woning, positief uitvalt. Dat betekent dat de afname in parkeerdruk groter is dan de toename.
3. Dat het bouwplan is gelegen in welstandsvrij gebied op grond van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en daarom niet vooraf behoeft te worden getoetst aan de redelijke eisen van welstand.
4. Dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwen voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012,
5. dat op de locatie waarop het bouwen betrekking heeft een verkennend en aanvullend bodemonderzoek is uitgevoerd;
6. dat uit de verkregen resultaten van de onderzoeken blijkt dat op de locatie geen sprake is van bodemverontreiniging.
7. 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 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 (m¹ + NAP) door de toezichthouder* is aangegeven;
 - de rooilijnen 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* 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.

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 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;
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 worden aangeboden op een diepte van tenminste 60 cm (binnenkant onderkant buis) onder het terrein; hemelwater, grijs, rond 125 mm of 160 mm en afvalwater, bruin, rond 125 mm of 160 mm;
13. Een rioolaansluiting vraagt u via onze website (zoekopdracht 'rioolaansluiting') aan bij het Cluster Beheer en Onderhoud van onze gemeente;
14. 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. 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:
 - Prefab betonvloeren (beganeground- en verdiepingsvloeren) inclusief verticale en horizontale belasting t.g.v. sporenkap.
 - Sporenkap inclusief bevestiging aan de breedplaatvloer.
 - Paalwapening

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 .

Activiteit : Het gebruiken van gronden of in gebruik nemen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1c)
Omschrijving : het bouwen van twee woningen (twee-onder-een-kap)
Kenmerk : WO/2021/1000

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 realiseren van een 2 woningen niet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, 'Meilust woongebied', artikel 8, bestemming "Detailhandel", omdat de gronden uitsluitend bedoeld zijn voor het uitoefenen van een winkelfunctie. Het oprichten van een 2 woningen 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;
- Dat gedurende de terinzagelegging van de ontwerpvergunning geen zienswijzen zijn ingediend;
- 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. Omdat de woningen niet meer worden aangesloten op het gasnetwerk zullen deze geen stikstof meer uitstoten. Dat betekent dat uitsluitend het verkeer de stikstofdepositie bepaalt. Omdat ten opzichte van de referentiesituatie (winkel) een afname van verkeersbewegingen is te verwachten zal er zeer waarschijnlijk geen toename zijn van de stikstofdepositie op het dichtstbij zijnde Natura 2000-gebied;
- De planlocatie is gelegen in een gebied met een lage archeologisch verwachting. Het perceel zelf is volledig bebouwd (geweest). De gemeentelijk archeoloog heeft daarom geadviseerd geen archeologisch onderzoek te laten uitvoeren. De kans op een verstoring van archeologische waarden ter plaatse is verwaarloosbaar.
- 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';
2. 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 2 woningen.

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

- Dat ten behoeve van de bouw van de 2 woningen nog een grondoverdracht moet plaatsvinden van gemeente naar aanvrager;
- Dat de kosten van de transactie en eventueel bijkomende kosten voortvloeiend uit de transactie voor rekening komen van aanvrager;

Activiteit : Het maken of veranderen van een uitweg (artikel 2.2 lid 1e)
Omschrijving : oprichten van een kleinschalige woonvorm voor dementerende ouderen
Kenmerk : WO/2021/1000

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;
- 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.

Voor de uitvoering geven wij u de volgende aandachtspunten mee:

Voor de ontsluiting van de 2 woningen dient een deel van het bestaande openbaar gebied te worden aangepast. In de gesloten anterieure overeenkomst zijn hierover afspraken gemaakt met betrekking tot kosten en uitvoering.

Rechtsmiddelen ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Indienen zienswijzen tegen voornemen om omgevingsvergunning te verlenen
Iedereen kan schriftelijk dan wel mondeling zijn/haar zienswijze omtrent het voornemen om omgevingsvergunning voor het project te verlenen kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders. Zienswijzen tegen het besluit omgevingsvergunning dienen binnen de termijn van 6 weken te worden ingediend, postbus 35, 4600 AA Bergen op Zoom. De beroepstermijn vangt aan op 9-2-2023 en eindigt op 22-3-2023. Wilt u de aanvraag komen inzien of een mondelinge zienswijze naar voren brengen? Maak dan een afspraak met onze medewerkers van het KCC via telefoonnummer 14 0164.

BIJLAGE: Tekeningen- rapporten lijst

De volgende gewaarmerkte documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

1. Bouwbesluit berekeningen, werk 1496, Weyts architecten, ontvangen 8-12-2021;
2. Situatietekening bestaand en nieuw, tek. nr. 1496-01, Weyts architecten, gewijzigd d.d. 24-11-2021;
3. Definitief ontwerp nieuwbouw, tek. nr. 1496-15, Weyts architecten, gewijzigd d.d. 24-11-2021;
4. Principedetaillering, tek. nr. 1496-16, Weyts architecten, d.d. 24-11-2021;
5. BVO-GO-VG-VR, tek. nr. 1496-17, Weyts architecten, gewijzigd d.d. 24-11-2021;
6. Tekening bovenbouw constructie, Ned-Ingenieursbureau, projectnr. 221093, d.d. 25-10-2021;
7. Tekening onderbouw constructie, Ned-Ingenieursbureau, projectnr. 221093, d.d. 25-10-2021;
8. Statische berekening_A, Ned-Ingenieursbureau, projectnr. 221093, d.d. 25-10-2021;
9. Tekening brandveiligheid, tek. nr. 1496-18, Weyts architecten, gewijzigd d.d. 29-11-2021;
10. Tekening, riolering – ventilatie, tek. nr. 1496-19, Weyts architecten, gewijzigd d.d. 29-11-2021;
11. MPG berekening, 2-1 kap woning links, DGMR B.V., d.d. 13-6-2022;
12. MPG berekening, 2-1 kap woning rechts, DGMR B.V., d.d. 13-6-2022;
13. Energieprestatie 2-1 kap woning, links EP-online, d.d. 2-3-2021;
14. Energieprestatie 2-1 kap woning, rechts EP-online, d.d. 2-3-2021;
15. Verkennend bodemonderzoek, Wematech bodem adviseurs, kenmerk rapport DB50200651.R001-0, d.d. 18-12-2020;
16. Ruimtelijke onderbouwing herbestemming winkel aan de Sibeliussstraat 52a, Weyts architecten, werk 1496, d.d. 2-6-2022;
17. Voorlopig energielabel, registratienr. 655510783, d.d. 14-1-2022;
18. Voorlopig energielabel, registratienr. 165017843, d.d. 14-1-2022

U kunt bovengenoemde documenten downloaden vanuit het aanvraagdossier op het omgevingsloket, die daar tenminste 6 weken beschikbaar blijven.

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

Adres	Gebruiksdoelfunctie	G.O. (m ²)
Glinkastraat 15	woonfunctie	171
Glinkastraat 17	woonfunctie	171

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