

Verlening omgevingsvergunning voor de realisatie van woonzorgvoorziening 'Zorghuys Halsteren' aan de Halsterseweg 57 te Halsteren en beschikking hogere waarde

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 Halsterseweg 57 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);

De omgevingsvergunning, de bijbehorende stukken en de beschikking hogere waarde liggen met ingang van 1 maart 2023 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.OVHalsterseweg57-0301). De link naar de stukken op de landelijke voorziening is ook te vinden op de gemeentelijke website www.bergenopzoom.nl.

Beschikking hogere waarde

De Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid om hogere grenswaarden vast te stellen indien blijkt dat de overschrijding van de voorkeursgrenswaarden niet volledig door geluid beperkende maatregelen kan worden tegengegaan. Gelet op de situatie en het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat geluidreducerende maatregelen redelijkerwijs niet mogelijk zijn en dat het noodzakelijk is om hogere grenswaarden vast te stellen voor het nieuwe woonzorggebouw binnen het plangebied. Gelet op artikel 76 van de Wet geluidhinder, artikel 10a van de Wet geluidhinder en de overwegingen zoals aangegeven in het ontwerpbesluit heeft het college besloten de beschikking hogere waarde vast te stellen.

Indienen beroepschrift

Voor belanghebbenden staat tegen het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning en de bijbehorende beschikking hogere waarde 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 onverwijld 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, 1 maart 2023

OMGEVINGSVERGUNNING



vergunningnummer: **WO/2021/0655**
omgevingsloketnummer: 6270753
poststuk nummer: U23-002034

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

een aanvraag van : Zorghuys Beheer B.V.
wonende/gevestigd : Van Glymesstraat 30
te : 4651 LM Steenbergen

en is ontvangen op : 26 juli 2021

om op het perceel, kadastraal bekend: Halsteren, Sectie: C, Nummer(s): 9748

en (in de toekomst) plaatselijk bekend : Halsterseweg 57 te Halsteren, (naast Antoniusmolen)
om voor het volgende project : Het oprichten van een woonvoorziening: groepswonen met 24-uurszorg
te Halsteren

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 (artikel 2.1 lid 1b);
3. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (art 2.1 lid 1 onder c 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 27 document(en).

verzenddatum: 28 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

3 rojectomschrijving

De aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het project is op 26 juli 2021 ontvangen. Het betreft een verzoek ingediend door Zorghuys Beheer B.V. De aanvraag is conform artikel 3.8 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gepubliceerd op 4 augustus 2021 als ingekomen reguliere procedure en op 1 september 2021 gerectificeerd vanwege de toepassing van de uitgebreide procedure.

Het project laat zich omschrijven als een verzoek voor het oprichten van een Zorghuys bestaande uit 17 zorgeenheden op het terrein rechts van de Antoniusmolen te Halsteren, geadresseerd aan de Halsterseweg 57a te Halsteren.

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 uitvoeren van een werk (artikel 2.1 lid 1b);
3. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (art 2.1 lid 1 onder c Wabo).

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 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 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. 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 ontwerpbesluit omgevingsvergunning

+ et ontwerpbesluit omgevingsvergunning is gepubliceerd in het daartoe aangewezen elektronisch publicatieblad in combinatie met het gemeenteblad van Bergen op Zoom, vindbaan op www.officielebekendmakingen.nl. Tevens is de kennisgeving gepubliceerd op de publicatiepagina van de Bergen op Zoomse Bode. Het ontwerpbesluit heeft vanaf 7 april 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is conform artikel 6.12, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht ook gezonden aan het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Zienswijzen

In de periode van terinzagelegging is één zienswijze ingediend. In de periode buiten de terinzagelegging is ook één zienswijze ingediend.

Reclamant

1. namens Vereniging De Westbrabantse Molens, datum brief 05-05-2022, ontvangen 06-05-2022;
2. datum brief 28-10-2021, ontvangen 09-11-2021.

Ontvankelijkheid:

Het ontwerp van de betreffende omgevingsvergunning heeft van 7 april 2022 tot en met 19 mei 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. De hiervoor genoemde zienswijze 1 is tijdig binnengekomen en daarmee ontvankelijk. De hiervoor genoemde zienswijze 2 is niet binnen de termijn van ter inzage legging binnengekomen en is daarmee niet ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze 1:

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

1. In paragraaf 5.3, blz. 25 van de ruimtelijke onderbouwing wordt het ambachtelijk maalbedrijf van de beroepsmolenaar, dat gevestigd is in de Sint Antoniusmolen helemaal niet vermeld. Wat is hiervan de reden?
2. Onder welke milieucategorie valt het maalbedrijf? In de staat van bedrijfsactiviteiten bij het bestemmingsplan staat een ambachtelijk maaibedrijf of molen niet genoemd. Wel valt een meelfabriek met een capaciteit van minder dan 10 ton per uur in categorie 4.1.
3. De ingetekende nieuwe bouwmassa is veel groter dan de oude bouwmassa (gesloopte woning en schuren). Onze vraag is of dit is toegestaan?
4. De woonzorgvoorziening is erg dicht op de molen gesitueerd, dit kan leiden tot onveilige situaties binnen en buiten het complex.

Beslissing op de zienswijzen

Ad 1.

In het huidige Bestemmingsplan "Verspreide bedrijven en detailhandel", dat geldt ter plaatse van de Sint Antoniusmolen, is de bestemming "Bedrijf" opgenomen, met de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - molen". Op basis van dit bestemmingsplan zijn in artikel 3.1. onder a, de volgende bedrijfsactiviteiten toegestaan: *"Bedrijven of bedrijfsactiviteiten behorende tot categorie 1 en 2 zoals opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat niet zijn toegestaan:*

- 1. detailhandel;*
- 2. zelfstandige kantoren;*
- 3. geluidzonderingsplichtige inrichtingen;*
- 4. risicovolle inrichtingen, als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;"*

In artikel 3.1. onder i staat verder: *"Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - molen": tevens voor een molen;"*

Het begrip "molen" is niet nader gedefinieerd in het bestemmingsplan. In de ruimtelijke onderbouwing zal in paragraaf 5.3. de bedrijvigheid in categorie 1 en 2 en de molen op deze locatie worden opgenomen.

De richtafstand van een categorie 2 bedrijf in een gemengd gebied bedraagt 10 meter. De afstand tussen het bouwvlak van 75 m² voor de molen (waarop tevens uitsluitend de aanduiding "molen" ligt) en het nieuwe woonzorggebouw bedraagt minimaal 11 meter, waardoor aan de richtafstand wordt voldaan.

Categorie 1 en 2 bedrijvigheid wordt veelal binnen een woongebied aanvaardbaar geacht. In het bestemmingsplan 'Kom Halsteren' zijn (via vrijstelling) binnen de bestemming "Wonen" beroeps- en bedrijfsmatige werkruimte in categorie 1 en 2 toegestaan in en bij woningen.

Ad 2.

Het betreft een kleinschalig, ambachtelijk maalbedrijf dat uitsluitend in de molen zelf plaatsvindt, in combinatie met de molenwinkel. De voormalige omliggende bedrijfsgebouwen zijn gesloopt. Het resterende bouwvlak voor de molen zelf (met de aanduiding "molen") heeft een oppervlakte van slechts ca. 75 m². Er kan gesteld worden dat vanwege het ambachtelijke karakter en de kleinschaligheid er geen sprake is van een industriële meelfabriek met een capaciteit minder dan 10 ton per uur in categorie 4.1. zoals genoemd in de VNG-brochure "bedrijven en milieuzonering". Het ambachtelijke en kleinschalige maalbedrijf kan conform het huidige bestemmingsplan ingeschaald worden als een categorie 1 of 2 bedrijf.

Categorie 1 en 2 bedrijvigheid wordt veelal binnen een woongebied aanvaardbaar geacht. In het bestemmingsplan "Kom Halsteren" zijn (via vrijstelling) binnen de bestemming "Wonen" beroeps- en bedrijfsmatige werkruimte in categorie 1 en 2 toegestaan in en bij woningen.

Ad 3.

Er is zeer zorgvuldig een plan opgesteld dat qua situatie, massavorm, architectonische uitstraling en terreininrichting een passend nieuw ensemble met de Antoniusmolen vormt. De cultuurhistorische waarden van de monumentale molen met het omringende erf vormen de basis voor de planopzet.

Het Zorghuys is qua oppervlak inderdaad groter dan de inmiddels gesloopte bijgebouwen. Binnen het bouwvlak van de vigerende bedrijfsbestemming is echter momenteel voor 40% aan bedrijfsbebouwing mogelijk. Daarnaast valt de bebouwing van het Zorghuys ook binnen de aangrenzende vigerende woonbestemming. Het beoogde zorgprogramma, het nieuwe ensemble en de terreininrichting zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar bevonden. Het planvoorstel draagt bovendien bij aan het behoud en beleving van de Antoniusmolen.

Het planinitiatief is tevens op 8 juni 2020 als vooroverlegplan positief beoordeeld door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Ad 4.

Het plan betreft een intramurale zorgvoorziening voor ouderen met dementie. Hierdoor is sprake van een veilige en gecontroleerde woonzorgomgeving, waardoor het niet de verwachting is dat zich onveilige situaties voor zullen doen. Het betreft een modern en goed geïsoleerd gebouw, waardoor er geen geluidsoverlast van de molen binnen in het gebouw te verwachten is. De buitenruimte is aan de andere zijde van het gebouw gelegen, waardoor het nieuwe gebouw zelf tussen de molen en de buitenruimte ligt. De verwachting is juist dat de levendige en historische omgeving van de molen een positief effect zal hebben op het woongenot van de bewoners. De vrees dat het maalbedrijf door de komst van het zorgcomplex moet worden stilgezet is ongegrond. De eigenaar van de molen en de Stichting Antoniusmolen ondersteunen de komst van het zorgcomplex, juist in het kader van het duurzaam behoud van de molen.

Samenvatting zienswijze 2:

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

1. Op het beoogde perceel zijn twee bestemmingsplannen van toepassing namelijk "Kom Halsteren" en "Verspreide bedrijven en detailhandel". Ongeacht of een woonzorgvoorziening als "Bedrijf" of als "Wonen" kan worden aangemerkt, de nieuwbouw "Zorghuys Halsteren" is in strijd met tenminste één van de twee bestemmingsplannen;
2. Het ontwerp voor de nieuwbouw "Zorghuis Halsteren" is uitgebreid met extra woonzorg units. Dit gaat ten koste van de kleinschaligheid en de positie in het landschap van de nieuwbouw naast de Antoniusmolen;
3. Er is in het ontwerp voor de nieuwbouw 'Zorghuys Halsteren' geen rekening gehouden met de geldende normen voor geluidsoverlast. Is er onderzoek gedaan naar geluidsoverlast bij activiteiten in de buitenruimte voor omwonenden?
4. Er is in het ontwerp te weinig rekening gehouden met voldoende parkeergelegenheid. De vier beoogde parkeerplaatsen zijn er te weinig;
5. Er is in het ontwerp voor 'Zorghuys Halsteren' geen rekening gehouden met opslagfaciliteiten van grondstoffen en eindproducten voor de Antoniusmolen. Zonder opslagcapaciteit wordt de molenaar ernstig belemmerd in de uitvoering van zijn bedrijf;

Beslissing op de zienswijzen

Ad 1.

Het initiatief van de woonzorgvoorziening past in geen van beide bestemmingsplannen. Middels een omgevingsvergunning wordt buitenplans afgeweken van het bestemmingsplan.

Ad 2.

Er is in nauw overleg met de gemeente Bergen op Zoom een plan opgesteld dat qua situatie, massavorm, architectonische uitstraling en terreininrichting past in de omgeving. De cultuurhistorische waarden van de monumentale molen met het omringende erf vormen de basis voor de planopzet. Het beoogde zorgprogramma, het nieuwe ensemble en de terreininrichting zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar bevonden. Het planvoorstel draagt bovendien bij aan het behoud en beleving van de Antoniusmolen.

Het planinitiatief is tevens op 8 juni 2020 als vooroverlegplan positief beoordeeld door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Ad 3.

Het gebruik van de woonzorgvoorziening is gelijk te stellen aan de bestemming "Wonen". De activiteiten voor omwonenden in de buitenruimte mogen niet meer geluid produceren dan wettelijk is toegestaan bij de bestemming "Wonen".

Ad 4.

Het plangebied ligt in de zone 'rest bebouwde kom'. Voor een woon- of verpleegeenheid in zorginstelling (intramurale zorg) geldt een parkeernorm van 0,7 per eenheid (per studio). Op basis van deze parkeernorm bedraagt de parkeervraag voor de 20 studio's, 14 parkeerplaatsen. Op het terrein worden 15 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het parkeren wordt daarmee volledig op eigen terrein afgewikkeld.

Ad 5.

De eigenaar van de molen en de Stichting Antoniusmolen ondersteunen de komst van het "Zorghuys Halsteren" op het naastgelegen perceelgedeelte, juist in het kader van het duurzaam behoud van de molen. De opslag van grondstoffen en eindproducten van de Antoniusmolen zal daarbij op het eigen perceel van de Antoniusmolen georganiseerd worden.

Conclusie:

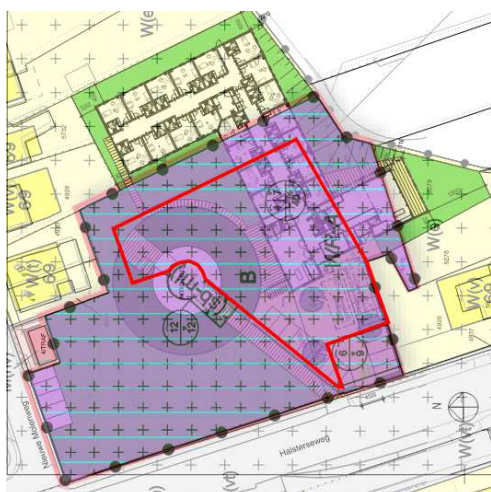
Zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning.

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 : Het oprichten van een woonvoorziening: groepswonen met 24-uurszorg te Halsteren
Kenmerk : WO/2021/0655

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 de bestemmingsplannen ‘Verspreide bedrijven en detailhandel’ en ‘Kom Halsteren’. In het bestemmingsplan ‘Verspreide bedrijven en detailhandel’ heeft het perceel de bestemming ‘Bedrijf’ met de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’ en de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone-molenbiotoop’. In het bestemmingsplan ‘Kom Halsteren’ heeft het perceel de bestemming ‘Wonen’ met de aanduiding ‘erf’ en de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’. Verder geldt er de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone-molenbiotoop’;
2. Dat het initiatief in strijd is met beide bestemmingsplannen omdat de aanvraag in strijd is met de gebruiksdoeleinden en het bouwplan de begrenzing van het bouwvlak overschrijdt. Daarnaast wordt niet voldaan aan de erf bebouwingsbepalingen uit het bestemmingsplan ‘Kom Halsteren’;



Ligging bouwplan in bestemmingsplannen met locatie bouwvlak.

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

Volgens de parkeernorm (vastgelegd in de gemeentelijke Nota Parkeernormering voor onze gemeente) is het project aan te merken als ‘verpleeg en verzorgingstehuis’ in de zone ‘rest bebouwde kom’ met een parkeerbehoefte van: 0,6 parkeerplaatsen per wooneenheid.

verpleeg- en verzorgingstehuis	per wooneenheid	0,6	0,6	0,6	nvt	60%
--------------------------------	-----------------	-----	-----	-----	-----	-----

Het bouwplan bestaat uit 20 wooneenheden waardoor de parkeerbehoefte $20 \times 0,6 = 12$ parkeerplaatsen bedraagt. Aan de Nota Parkeernormering wordt voldaan doordat op eigen terrein 15 parkeerplaatsen worden gerealiseerd;

4. Dat het perceel in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit is aangeduid als het welstandsniveau ‘soepel’ en derhalve dient te worden voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit;



5. Dat het bouwplan is behandeld in de vergadering van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de datum 8 juni 2020 (dossier WO/2020/409). De commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft het bouwplan positief beoordeeld;
6. Dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwen voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012;
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 ($m^1 + NAP$) 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* 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 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. Een rioolaansluiting vraagt u via onze website (zoekopdracht 'rioolaansluiting') aan bij het Cluster Beheer en Onderhoud van onze gemeente;
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. Constructieve detailtekeningen en berekeningen van:
 - Prefab betonvloeren (begane grondvloer en verdiepingsvloeren);
 - Prefab houten kapconstructie en HSB-wanden;
 - Wapening voor in het werk gestort beton;
 - Verbindingen en voetplaten stalen portalen;
2. Bouwveiligheidsplan dat voldoet aan artikel 8.7 a t/m f van het bouwbesluit 2012.

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 vanuit brandveiligheid

1. Artikel 2.68 lid 1: De zijde van het constructieonderdeel buitengevel dient volgens de rapportage NEN 6068 te voldoen aan brandklasse B. *In het document van OGON-WOOD wordt aangegeven dat de gebruikte gevelbekleding voldoet aan B-s2,d0. Er dient een testrapportage aangeleverd te worden waaruit blijkt dat de bekleding voldoet aan brandklasse B. Verder wordt tijdens de uitvoering aandacht gevraagd voor de rapportage van Nex2us.*
2. Artikel 2.69 lid 1: Uit de aanvraag blijkt niet dat de bovenzijde van de vloer welke grenst aan de binnenlucht, voldoet aan rookklasse s1fl en brandklasse Dfl. *Van de gebruikte vloerafwerking dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport te worden overgelegd waaruit blijkt dat het voldoet aan rookklasse s1fl en brandklasse Dfl;*
3. Artikel 2.71 lid 1: Uit de aanvraag blijkt niet dat de bovenzijde van het dak brandveilig is uitgevoerd volgens de NEN 6063. *Van de gebruikte dakbedekking dient een erkende kwaliteitsverklaring of beproevingsrapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de dakbedekking, bepaald volgens NEN 6063, niet brandgevaarlijk is.*
4. Artikel 6.20 lid 1-3-5: De uitgangspunten voor de brandmeldinstallatie dienen deel uit te maken van de aanvraag. Ze zullen als onderdeel van de aanvraag inhoudelijk worden beoordeeld. *Er dient een programma van eisen van de brandmeldinstallatie aangeleverd te worden.*
5. Artikel 6.23 lid 1: Het gebouw dient te zijn voorzien van een ontruimingsalarminstallatie. De uitgangspunten voor de ontruimingsalarminstallatie dienen deel uit te maken van de aanvraag. Ze zullen als onderdeel van de aanvraag inhoudelijk worden beoordeeld. *Er dient een programma van eisen van de ontruimingsalarminstallatie aangeleverd te worden.*

6. Omgevingsvergunning voor de activiteit Brandveilig gebruik: Conform artikel 2.2 van het Besluit omgevingsrecht is op basis van het feit dat er bedrijfsmatig in het kader van verzorging nachtverblijf wordt verschaft aan meer dan 10 personen voor het bouwwerk een omgevingsvergunning voor de activiteit Brandveilig gebruik nodig. De omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd via het omgevingsloket online (OLO), www.omgevingsloketonline.nl.

Voorwaarden vanuit milieu

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 het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen. Dit geldt tevens voor het bepalen van het PFAS-gehalte.

Advies Bodem

De bodemkwaliteit van de locatie vormt geen belemmering voor het afgeven van een omgevingsvergunning voor het aspect bouwen. Opgemerkt wordt dat het gemiddelde loodgehalte in de bovengrond 127 mg/kg d.s. bedraagt. Lood in de bodem kan een risico voor de gezondheid zijn. Lood heeft, met name bij jonge kinderen (0-6 jaar), een nadelig effect op het leervermogen en leidt tot een verlies van IQ-punten. Zover bekend wordt de locatie in de toekomstige situatie niet gebruikt als plaats waar kinderen spelen of als moestuin. Mocht dit wel het geval zijn wordt geadviseerd om maatregelen te nemen om blootstelling aan de grond te voorkomen.

Voorwaarden geluid

De bouwkundige voorzieningen aan de woningen/appartementen dienen ten minste te voldoen aan de omschrijving van de toe te passen materialen, zoals die zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van de rapportage *“Zorghuys Halsterseweg 57 te Halsteren, akoestisch onderzoek geluidwerende voorzieningen”, met kenmerk Rm210765aaA0, d.d. 16 november 2021*. Afwijken van deze materialen is alleen mogelijk indien de alternatieve materialen of constructies, voor wat betreft de geluidisolatie gelijk is of hoger is dan de materialen uit hoofdstuk 4 van de beschreven rapportage.

Voor de uitvoering geven wij u de volgende aandachtspunten mee:

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

- 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.
- 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.

Voorwaarden vanuit ecologie

- De bouwwerkzaamheden dienen bij daglicht uitgevoerd te worden om lichtverstoring te voorkomen;
- Er dient vleermuisvriendelijke verlichting op de te ontwikkelen parkeerplaats toegepast te worden om lichtverstoring te voorkomen. Verder dient uitstraling naar de molen voorkomen te worden;
- Het is van belang om de hieronder genoemde werkwijze voor de soortgroep vogels te hanteren. Broedende vogels mogen indien deze aanwezig zijn rondom het plangebied niet worden verstoord. De verstorende activiteiten dienen daarom te allen tijde buiten de kwetsbare periode plaats te vinden, tenzij wordt aangetoond dat er tijdens deze periode geen vogels aanwezig zijn. Daarbij verdient het de aanbeveling om in de minst kwetsbare periode (begin oktober tot half februari) de werkzaamheden in het geheel te laten plaatsvinden. Indien tijdens de werkzaamheden blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied broedende vogels aanwezig zijn, kan er niet worden uitgesloten dat de werkzaamheden geen verstoring te weeg brengen bij deze soortgroep. Indien werkzaamheden binnen het broedseizoen plaatsvinden, dient

voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie uitgevoerd te worden door een ter zake kundige.

Explosieven

Gaat u grondroerende werkzaamheden uitvoeren? Werpt u dan ook even een blik op de 'Risicokaart explosieven' van de gemeente, te vinden op onze website. U treft hier ook verdere tekst en uitleg aan.

Bouwveiligheidsplan

De bouwlocatie ligt aangrenzend aan het rijksmonument 'De Antoniusmolen'. In het bouwveiligheidsplan dienen de maatregelen beschreven te zijn waaruit blijkt op welke manier trillingen worden gemonitord en schade aan belendingen wordt voorkomen. Verder dient het bouwveiligheidsplan te voldoen aan artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012.

Activiteit : Het gebruiken van gronden of in gebruik nemen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1c)
Omschrijving : Het oprichten van een woonvoorziening: groepswonen met 24-uurszorg te Halsteren
Kenmerk : WO/2021/0655

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 bouwen niet in overeenstemming is met de bestemmingsplannen ‘Verspreide bedrijven en detailhandel’ en ‘Kom Halsteren’. In het bestemmingsplan ‘Verspreide bedrijven en detailhandel’ heeft het perceel de bestemming ‘Bedrijf’ met de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’ en de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone-molenbiotoop’; In het bestemmingsplan ‘Kom Halsteren’ heeft het perceel de bestemming ‘Wonen’ met de aanduiding ‘erf’ en de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’. Verder geldt er de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone-molenbiotoop’;
- Dat het initiatief in strijd is met beide bestemmingsplannen omdat de aanvraag in strijd is met de gebruiksdoeleinden en het bouwplan de begrenzing van het bouwvlak overschrijdt. Daarnaast wordt niet voldaan aan overige erf bebouwingsbepalingen uit het bestemmingsplan ‘Kom Halsteren’;
- Dat het bouwplan in overeenstemming is met het ‘Parapluplan Parkeren en Standplaatsen’ omdat er voldaan wordt aan de Nota Parkeernormering (zie voor een verdere motivering de activiteit ‘bouwen’);
- Dat hierdoor op grond van art. 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;
- Dat de bestemmingsplannen niet in een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voorzien om de strijdigheden op te heffen;
- Dat artikel 2.12 lid 1a onderdeel 2 van de Wabo, gelezen in combinatie met artikel 4 en 5 van bijlage II van het besluit omgevingsrecht niet de mogelijkheid biedt om medewerking te verlenen aan het project;
- 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 voor het realiseren van het project geen verklaring van geen bedenkingen nodig is van de raad;
- Dat de economische uitvoerbaarheid voldoende is geborgd;
- Dat uit de hierboven opgenomen uitgangspunten en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing volgt dat het project 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 het oprichten van het Zorghuys;
- Dat wij op basis van het bovenstaande 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.
- Dat de aanvraag conform artikel 3.8 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is gepubliceerd op 4 augustus 2021 als ingekomen reguliere procedure en op 1 september 2021 is gerectificeerd vanwege de toepassing van de uitgebreide procedure.

Activiteit : Het uitvoeren van een werk (artikel 2.1 lid 1b)
Omschrijving : Het oprichten van een woonvoorziening: groepswonen met 24-uurszorg te Halsteren
Kenmerk : WO/2021/0655

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 bouwen is gelegen in de bestemmingsplannen ‘Verspreide bedrijven en detailhandel’ en ‘Kom Halsteren’. In het bestemmingsplan ‘Verspreide bedrijven en detailhandel’ heeft het perceel de bestemming ‘Bedrijf’ met de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’ en de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone-molenbiotoop’; In het bestemmingsplan ‘Kom Halsteren’ heeft het perceel de bestemming ‘Wonen’ met de aanduiding ‘erf’ en de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’. Verder geldt er de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone-molenbiotoop’;
- Dat op basis van de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’ artikel 7 (BP Verspreide bedrijven en detailhandel) en artikel 26 (BP Kom Halsteren) een omgevingsvergunning voor de activiteit: ‘het uitvoeren van een werk’ benodigd is voor het uitvoeren van de volgende werkzaamheden:

BP Verspreide bedrijven en detailhandel

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden) op deze gronden de volgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren dieper dan 0,5 meter en over een oppervlakte groter dan 100 m²:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voor zover geen bouwwerken zijnde);
- e. het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers.

BP Kom Halsteren

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘het uitvoeren van een werk’, de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren dieper dan 0,5 meter over een oppervlakte groter dan 50 m²:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
 - b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
 - c. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen;
 - d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voor zover geen bouwwerken zijnde);
 - e. het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers.
- Dat het project door het verrichten van grondbewerkingen dieper dan 0,5 meter over een totaaloppervlak van meer dan 100m² waardoor de omgevingsvergunningplicht aan de orde is;
 - Dat een omgevingsvergunning voor de activiteit: ‘het uitvoeren van een werk’ slechts kan worden verleend, indien door de werken of werkzaamheden de archeologische waarde van de gronden niet in onevenredige mate wordt aangetast, dan wel de mogelijkheden voor behoud van die waarde niet onevenredig wordt verkleind;
 - Dat wij over het uitvoeren van een werk advies hebben ingewonnen bij de stadsarcheoloog van de gemeente Bergen op Zoom;

- Dat het advies van de Archeoloog als volgt luidt:
Het beoordeelde rapport 'Conceptversie 1; 30 april 2021' dient op diverse onderdelen aangepaste worden.
De conclusie van het rapport wordt echter onderschreven. Er is kans op het aantreffen van bewoningssporen vanaf Neolithicum tot en met Late Middeleeuwen. Met name is er kans op sporen uit de IJzertijd, gelet op de nabijgelegen vindplaats achter Intratuin. Een nader onderzoek door middel van proefsleuven is noodzakelijk.
- Dat onder bovenstaande voorwaarden positief is geadviseerd door de gemeentelijk archeoloog over het uitvoeren van de werkzaamheden;
- Dat bij naleving van deze voorwaarden de archeologische waarde van de gronden niet in onevenredige mate wordt aangetast, dan wel de mogelijkheden voor behoud van die waarde niet onevenredig wordt verkleind.

Aan de in de omgevingsvergunning 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” worden de volgende voorwaarden verbonden:

1. Het rapport dient aangepast te worden conform de reeds gemaakte opmerkingen op 17 maart 2022;
2. Er dient een onderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd te worden. Het plan van aanpak dient voorafgaand ter goedkeuring aan de gemeentelijk archeoloog te worden voorgelegd;
3. Na goedkeuring van het plan van aanpak en het proefsleuvenonderzoek wordt de vergunninghouder verzocht de start van het bouwrijp maken te melden bij de gemeentelijk archeoloog, de heer M. Vermunt, telefonisch bereikbaar op 0164- 27 75 25 of M.J.A.Vermunt@bergenopzoom.nl;
4. Wanneer er bij het ontgraven van het terrein archeologische sporen aan het licht komen, dienen deze volgens de Erfgoedwet 2016 artikel 5.10 zo spoedig mogelijk te worden gemeld bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Bergen op Zoom;
5. De gemeentelijk archeoloog dient op uitnodiging van de aannemer het terrein bij het bouwrijp maken te verkennen op eventuele archeologische sporen.

Rechtsbescherming en inwerkingtreding vergunning

Mogelijkheid tot het indienen van een beroepschrift

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 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 ontwerpbesluit:

1. Publiceerbare aanvraag;
2. Constructietekening palenplan, bladnummer CO-1 d.d. 11-04-2022
3. Constructietekening beganegrond, blad CO-3 d.d. 27-06-2022;
4. Constructietekening verdiepingsvloer, blad CO-4 d.d. 27-06-2022;
5. Controleberekening oplegging stalen balk L2a d.d. 24-05-2022;
6. Specificaties houten gevelbekleding;
7. Quicksan Brandveiligheid d.d. 07-04-2022;
8. Plattegrond kelder, B.00 d.d. 10-12-2021;
9. Plattegrond begane grond & situatie B.01 d.d. 05-04-2022;
10. Plattegrond 1e verdieping, tekening nr. B.02 d.d. 10-12-2021;
11. Gevelaanzichten B.03 d.d. 05-04-2022;
12. Doorsnede A-A B.04 d.d. 05-04-2022;
13. Principeddoorsnede B-B, blad B-05 d.d. 16-02-2022;
14. Bouwbesluittekening B.06 d.d. 10-12-2021;
15. Tekening Bouwbesluit brandcompartimentering en VG B.07 d.d. 05-04-2022;
16. Principedetailtekeningen, blad B-08 d.d. 16-02-2022;
17. Statische berekening aanvullingen / wijzigingen d.d. 15-02-2022;
18. Aanvullingen constructieberekening d.d. 13-04-2022;
19. Ruimtelijke onderbouwing d.d. 29-11-2022;
20. Riolerings-tekening d.d. 16-12-2021;
21. Ventilatieberekening d.d. 17-10-2021;
22. MPG-berekening d.d. 22-12-2021;
23. BENG-berekening d.d. 21-12-2021;
24. Sondeerrapport d.d. 16-3-2021;
25. Funderingsadvies d.d. 14-4-2021;
26. Statische berekening d.d. 10-12-2021;

27. Brandoverslagberekening d.d. 4-5-2021;

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

Adres	Gebruiksdoelfunctie	G.O. (m²)
Halsterseweg 57	Gezondheidszorgfunctie	1.926 m2

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