

OMGEVINGSVERGUNNING
(ONTWERPBESLUIT)



vergunningnummer: **WO/2023/1185**
Omgevingsloketnummer: 8294127
poststuk nummer: U24-008634

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

een aanvraag van : Wijckmeer B.V.
wonende/gevestigd : Postkantoorstraat 41
Te : 6551 BJ Weurt

en is ontvangen op : 21 december 2023

om op het perceel, kadastraal bekend: Lepelstraat, Sectie: I, Nummer(s): 140

en (in de toekomst) plaatselijk bekend : Kerkstraat 54, Lepelstraat
om voor het volgende project : het herontwikkelen van de voormalige bakkerij tot 7 appartementen

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 uitvoeren van een werk (art. 2.1 lid 1 onder b 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 37 document(en).

verzenddatum:

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

Mevr. Y.W. Theunis,
Manager Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Vergunningverlening

Niet verwijderen, dit gedeelte wordt vervangen door de digitale handtekening

Niet verwijderen, dit gedeelte wordt vervangen door de digitale handtekening

VOORGENOMEN LEGES OMGEVINGSVERGUNNING

Voor het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning worden kosten (leges) in rekening gebracht. Hoe de leges worden vastgesteld staat in de Legesverordening. De hoogte van het vastgestelde legesbedrag is mede afhankelijk van de inhoudsmaat en type van het door u aangevraagde bouwwerk en wordt berekend aan de hand van kengetallen uit Bijlage 1 behorend bij de Legesverordening. Indien het aangevraagde bouwwerk niet is opgenomen in Bijlage 1 behorende bij de Legesverordening, worden de opgegeven bouwkosten als uitgangspunt genomen.

In dit geval voorziet Bijlage 1 bij de legesverordening niet in onderhavige bouwactiviteit. Op basis van artikel 2.1.1.2 van de legesverordening zijn de in het aanvraagformulier opgegeven bouwkosten overgenomen.

Op basis van de vastgestelde bouwkosten kom ik tot een bedrag van:

Vastgestelde bouwkosten:	€	510.000,00
Legeskosten activiteit: 'het verbouwen van een bouwwerk'	€	10.435,00
Legeskosten activiteit: 'het uitvoeren van een werk'	€	386,23
Legeskosten activiteit: 'het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan'	€	18.725,09
Leges totaal:	€	29.546,32

Legesnota

Het hierboven berekende bedrag aan leges wordt vastgesteld en ingevorderd via de legesnota (aanslag) die op een later moment aan u verzonden wordt. Tegen het berekende bedrag aan leges zoals hierboven genoemd kunt u nog geen bezwaarschrift indienen! Indien u het niet eens bent met het bedrag zoals opgenomen in deze legesnota kunt u tegen de aanslag een gemotiveerd bezwaarschrift indienen.

Projectomschrijving

De aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het project is op 21 december 2023 ontvangen. Het project laat zich omschrijven als het herontwikkelen van een voormalige bakkerij tot 7 appartementen. In de bestaande situatie was op het pand een winkelfunctie op de begane grond aanwezig met aangrenzend richting de achterzijde een bakkerij. Op de verdieping boven de winkelfunctie was een woonfunctie aanwezig.

In de nieuwe situatie wordt de bakkerij achter de winkelfunctie gesloopt. Het oorspronkelijke hoofdgebouw aan de straatzijde wordt getransformeerd naar een woongebouw bestaande uit één appartement op de begane grond, één appartement op de eerste verdieping en één appartement op de tweede verdieping onder de kapconstructie. Op enkele meters achter het hoofdgebouw wordt een vrijstaande bouwmassa gerealiseerd met een totale oppervlakte van 22,3 meter x 7,58 meter. De bijbehorende bouwhoogte bedraagt circa 6,6 meter, gemeten vanaf het aangrenzende afgewerkte maaiveld op het eigen terrein. Deze bouwmassa bestaat uit twee losse bouwblokken met elkaar verbonden middels een trappenhuis en galerij. Op de begane grond wordt in elk bouwblok één appartement gerealiseerd. Op de eerste verdieping van elk bouwblok wordt ook één appartement gerealiseerd. Het totaal aan appartementen bedraagt dan 7.

Het project heeft betrekking op de volgende activiteiten:

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

Het ontwerpbesluit is gepubliceerd in het daartoe aangewezen elektronisch publicatieblad vindbaar op www.officielebekendmakingen.nl en tevens in de bekendmakingspagina van de Bergen op Zoomse Bode en ligt vanaf 17 april 2025 gedurende zes weken ter inzage op het stads kantoor aan de Jacob Obrechtlaan 4 te Bergen op Zoom. Het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken zijn ook beschikbaar via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl NL.IMRO.0748.OVKerkstraat54-0201.

Gedurende de termijn van de terinzagelegging, zoals hiervoor genoemd, kan iedereen schriftelijk dan wel mondeling zijn/haar zienswijze omtrent het voornemen kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders, Postbus 35, 4600 AA Bergen op Zoom. Indien u een mondelinge zienswijze wenst in te brengen, kunt u contact opnemen via het telefoonnummer 14 0164.

Activiteit : Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)
Omschrijving : het herontwikkelen van voormalige bakkerij tot 7 appartementen
Kenmerk : WO/2023/1185

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

1. Dat het bouwen niet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘BP Lepelstraat’, artikel 5, bestemming ‘Gemengd’ met de bouwaanduiding ‘vrijstaand’. Veder bezit het perceel de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’;
2. Dat het bouwen niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan omdat:
 - er gestapelde woningen worden gerealiseerd op gronden met de bouwaanduiding ‘vrijstaand’;
 - op het erf geen bijbehorende bouwwerken, maar er een zelfstandig hoofdgebouw wordt opgericht;
 - de bouwmassa op het erf niet voldoet aan de voorgeschreven goothoogte en bouwhoogte voor erfbebouwing.
3. Dat het bouwen in overeenstemming is met het bestemmingsplan ‘Parapluplan Parkeren en Standplaatsen’;
4. Dat het bouwen voldoet aan de redelijke eisen van welstand (4 september 2023) onder de voorwaarde dat er aandacht komt voor de detail technische uitwerking van de warmtepomp-unit in de schoorsteen. Verder dienen ter nadere goedkeuring kleur- en materiaalmonsters te worden overgelegd;
5. Dat niet wordt voldaan aan artikel 2.104 lid 2 van het Bouwbesluit 2012. Het bouwplan voorziet in vluchtroutes welke via de buitenlucht langs toegangsdeuren van andere woningen voeren. Dat is op basis van het Bouwbesluit niet toegestaan. Met toepassing van artikel 1.3 van het Bouwbesluit wordt een gelijkwaardige oplossing toegepast die eenzelfde mate van veiligheid waarborgt als het Bouwbesluit beoogt. De toegangsdeuren van de woningen worden namelijk zelfsluitend en brandwerend uitgevoerd;
6. Dat met toepassing van een gelijkwaardige oplossing 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 (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 definitieve aanleg van de riolering dient ruimschoots voor uitvoering afgestemd te worden met de afdeling Realisatie en Beheer. Afspraken dienen gemaakt te worden over het aantal aansluitingen, diepte en diameter van het HWA en DWA en de positie ten opzichte van de perceelsgrens. Hiervan kan contact opgenomen worden met de heer M. Zwijnenberg op M.zwijnenberg@bergenopzoom.nl;
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. Na sloop, voor uitvoering bouwwerkzaamheden dient aangetoond te worden dat er geen vermenging heeft plaatsgevonden van sloopresten met de (boven)grond. De wijze waarop staat vermeld onder het kopje 'voorwaarde bodem';
2. Ter nadere goedkeuring van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit dient er een detail technische uitwerking te worden aangeleverd van de warmtepomp-unit in de schoorsteen;
3. Ter nadere goedkeuring van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit dienen kleur- en materiaalmonsters te worden overgelegd;
4. Constructieve documenten die nog ter goedkeuring moeten worden ingediend:
 - # aanvullende sonderingen ten behoeve van de stalen buispalen;
 - # detailberekeningen bevestiging nieuwe funderingsbalken tegen bestaande funderingsbalken;
 - # detailberekeningen bevestiging balustraden + toetsing eventuele torsie op UNP-profiel vanuit horizontale leuningbelasting;
 - # constructie nieuwe dakkapellen;
 - # detailberekeningen bevestiging privacy schermen.

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 bodem

Op de locatie staat nog bebouwing. Nadat de oude bebouwing is gesloopt is moet worden aangetoond dat geen vermenging van sloopmateriaal heeft plaatsgevonden met de ondergrond. Aan de verlening van de omgevingsvergunning wordt de volgende voorwaarde opgenomen:

- Voor start van de (bouw)werkzaamheden, maar na de sloop, dient aangetoond te worden dat er geen vermenging heeft plaatsgevonden van sloopresten met de (boven)grond. Dat kan middels:
 1. het uitvoeren van bodemonderzoek conform NEN 5740 / NEN 5707 naar de bovengrond (tot 1,0 m-mv);
 2. door het aantonen dat de sloop plaatsvindt door een gecertificeerd bedrijf en het nemen van foto's van het maaiveld tijdens en na de sloop.

Wanneer na sloop blijkt dat de bodem onder het gebouw verdacht is op bodemverontreiniging moet alsnog een bodemonderzoek worden uitgevoerd. De verdachtmaking kan bijvoorbeeld zijn het aantreffen van ongedefinieerd puin of andere zintuiglijke afwijkingen zoals kooldeeltjes, brandstofplekken e.d. Deze aanvullende gegevens moeten ter goedkeuring voorgelegd worden aan de gemeente Bergen op Zoom.

Aanvullend advies

Het project voorziet in wonen zonder tuin. Indien er echter in de toekomst toch een tuin wordt ingericht dan vormt de bodemkwaliteit een belemmering. Op de onderzoekslocatie is het gemeten loodgehalte in de bovengrond van maximaal 320 mg/kg ds. 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. Indien de locatie in de toekomst in gebruik wordt genomen als plaats waar kinderen spelen, wordt gebruikt als moestuin of wordt gebruikt als Wonen met tuin dient blootstelling aan lood voorkomen te worden en wordt het volgende gebruik voor de locatie geadviseerd:

1. Laat kinderen in een zandbak met schoon speelzand spelen. Leg (kunst)gras, tegels of een schone laag grond aan op plekken waar kinderen spelen. Bij voorkeur met een laag schone grond of zand van 15 cm onder het (kunst)gras of tegels;
2. Kweek groenten in bakken met schone teelaarde;
3. Let vooral bij jonge kinderen extra op hygiëne (handen wassen na het buitenspelen);
4. Ga de inloop van grond in huis tegen (schoenen uitdoen, regelmatig stofzuigen of dweilen).

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.

Graven in de bodem

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.

Explosieven

Gaat u grondroerende werkzaamheden uitvoeren? Raadpleeg dan de 'Risicokaart explosieven' van de gemeente Bergen op Zoom op www.bergenopzoom.nl. U treft daar verdere tekst en uitleg aan.

Voorwaarde warmtepomp

De positie van de buitenunits van de warmtepompinstallatie dienen dusdanig gekozen te worden dat voldaan wordt aan artikel 3.8 van het Bouwbesluit 2012. Dit artikel bepaalt dat een installatie voor warmte- of koud opwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, op de perceelgrens met een perceel voor een andere woonfunctie een geluidsniveau van ten hoogste 40 dB mag produceren, bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai.

Activiteit : Het gebruiken van gronden in strijd met bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1c)
Omschrijving : het herontwikkelen van de voormalige bakkerij tot 7 appartementen
Kenmerk : WO/2023/1185

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 de aanvraag voorziet in het realiseren van 7 appartementen, waarvan drie in het bestaande hoofdgebouw en 4 in een nieuw op te richten bouwmassa achter het bestaande hoofdgebouw;
2. Dat het project niet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘BP Lepelstraat’, artikel 5, bestemming ‘Gemengd’ met de bouwaanduiding ‘vrijstaand’. Verder bezit het perceel de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’;
3. Dat het bouwen niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan omdat:
 - er gestapelde woningen worden gerealiseerd op gronden met de bouwaanduiding ‘vrijstaand’;
 - op het erf geen bijbehorende bouwwerken, maar er een zelfstandig hoofdgebouw wordt opgericht;
 - de bouwmassa op het erf niet voldoet aan de voorgeschreven goothoogte en bouwhoogte voor erfbebouwing.
4. Dat het bouwen in overeenstemming is met het bestemmingsplan ‘Parapluplan Parkeren en Standplaatsen’. Artikel 4.1.1 van het bestemmingsplan ‘Parkeren en Standplaatsen’ bepaalt dat wanneer er sprake is van nieuwbouw of bij het wijzigen van het gebruik, dan dient in voldoende mate ruimte voor parkeren of stallen van auto’s aanwezig te zijn, waarbij als uitgangspunt het parkeren op eigen terrein genomen moet worden. Bij berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de parkeernormen uit de door de gemeenteraad vastgestelde Nota Parkeernormering Bergen op Zoom. Het bouwplan voorziet in realiseren van appartementen met een gebruiksoppervlakte liggend tussen de 45 en 62m². Dit resulteert in een totale parkeerbehoefte van 10 parkeerplaatsen. Ten behoeve van het project worden op eigen terrein 10 parkeerplaatsen aangelegd. Met dit aantal wordt voldaan aan de Nota Parkeernormering Bergen op Zoom;
5. Dat het bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid bevat om met toepassing van artikel 2.12 lid 1a onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht medewerking te verlenen aan het project;
6. 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;
7. Dat wij op basis van de motivering zoals die is neergelegd in de ruimtelijke onderbouwing en de bijlagen behorend bij de ruimtelijk 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 project;
8. Dat te realiseren bouwmassa in combinatie met het gestapeld wonen stedenbouwkundig geen bezwaar vormt. De woningen vallen grotendeels binnen het bestaande bouwvolume van de voormalige bakkerij, die uitgebouwd was naar de achterkant. De woningen zijn naar binnen of naar achteren toe georiënteerd, waardoor het een beperkte impact heeft op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Ook is vanuit de Kerkstraat een duidelijk adres voor de woningen op het achter terrein in de vorm van een representatieve poort waar ook de brievenbussen gesitueerd zijn. De toegang met de poort maakt dat je niet door het bestaande voorhuis hoeft om bij de woningen op het achter terrein te komen. Aan de achterkant loopt een woonstraat, waardoor de woningen op een andere manier te benaderen zijn. Zeker gezien de situering van de parkeerplaatsen aan deze kant zou dit ruimtelijk als tweede voorkant beschouwd kunnen worden;
9. Dat een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk wordt geacht. Uit vaste jurisprudentie volgt dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wanneer er 12 of meer woningen gerealiseerd worden. Het onderhavige project ziet toe op de realisatie van slechts 7 woningen waardoor er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 Bro. Voor de volledige motivering wordt verwezen naar artikel 3 van de ruimtelijke onderbouwing;

10. Dat op grond van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht geen verklaringen van geen bedenkingen is vereist is omdat de aanvraag past binnen de door de raad bij besluit van 24 november 2011 aangewezen gevallen;
11. Dat de aanvraag niet in strijd is met rijks-, provinciaal dan wel het gemeentelijke beleid;
12. Dat de Wet natuurbescherming niet aanhaakt en er ook geen natuurvergunning nodig is gezien de uitkomsten van de AERIUS-berekeningen en het Flora en Fauna onderzoek;
13. Dat de ontwerp-omgevingsvergunning met ingang van 17 april 2025 gedurende 6 weken ter visie heeft gelegen;
14. Dat ons op basis van de in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen uitgangspunten niet is gebleken dat belangen van derde door het bouwplan worden geschaad en dat evenmin privaatrechtelijke belemmeringen aan het bouwplan in de weg staan;
15. In de ruimtelijke onderbouwing zijn de omgevingsaspecten benoemd waaruit blijkt dat er geen afbreuk wordt gedaan aan het aanwezige woon- en leefklimaat;
16. Dat het bouwplan niet in strijd is met de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant;
17. Dat uit de voorgaande overwegingen opgemaakt kan worden dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Activiteit : Het uitvoeren van een werk (artikel 2.1 lid 1b)
Omschrijving : het herontwikkelen van de voormalige bakkerij tot 7 appartementen
Kenmerk : WO/2023/1185

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:

1. Dat het project is gelegen in het bestemmingsplan ‘BP Lepelstraat’ en daarin de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’ heeft;
2. Dat op basis van artikel 13.3.1 van het bestemmingsplan ‘BP Lepelstraat’ een omgevingsvergunning benodigd is voor de activiteit het ‘uitvoeren van werkzaamheden’ voor het uitvoeren van de volgende werkzaamheden:
 - a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
 - b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
 - c. het aanleggen of verharden van wegen, (rijwiel)paden, 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.
3. Dat er geen sprake is van een uitzonderingsregel als bedoeld in artikel 13.3.2 van het bestemmingsplan omdat de groundbewerkingen dieper worden uitgevoerd dan 0,5 meter en over een oppervlakte van meer dan 100m²;
4. Dat een omgevingsvergunning voor de activiteit: ‘het uitvoeren van een werk’ slechts toelaatbaar is 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;
5. Dat alvorens te beslissen over een omgevingsvergunning advies ingewonnen dient te worden bij de stadsarcheoloog van de gemeente Bergen op Zoom;
6. Dat uit het advies van de stadsarcheoloog het volgende blijkt:

Het bouwplan voorziet in het realiseren van appartementen de aanleg van een infiltratieriool, parkeerruimte en groenvoorzieningen. Hierbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande funderingen van het voormalige winkelpand met achterliggende bakkerij, aangevuld met 6 nieuwe funderingsstroken en enkele nieuwe buispalen die reiken tot ca. 10,5 m diepte. Grondwerkzaamheden omvatten voornamelijk de aanleg van het riool tot een diepte van ca. 70-100 cm over een lengte van 65 meter. Het plangebied is ca. 780 m² groot, waarvan ca. 370 m² is bebouwd. De rest van het plangebied is verhard en is in gebruik als parkeerterrein. De bestaande kelder wordt omgebouwd tot bergingen.

Het archeologisch bureauonderzoek is uitgevoerd in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning. In het bestemmingsplan ‘B.P. Lepelstraat’ heeft het plangebied de dubbelbestemming Waarde Archeologie. Deze waarde is gebaseerd op de gemeentelijke beleidskaart. Voor bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm is archeologisch onderzoek een voorwaarde. Het plangebied ligt in een zone met middelhoge tot hoge archeologische verwachting.

Op historische kaarten uit de 18^e en eerste helft 19^e eeuw is het plangebied nog onbebouwd. Of nog resten uit de perioden Paleolithicum t/m Late middeleeuwen aanwezig kunnen zijn, hangt af van de bodemopbouw en mate van intactheid van de bodem. Uit de directe omgeving zijn geen archeologische waarnemingen bekend. Voor de realisatie van de appartementencomplexen zijn nagenoeg geen graafwerkzaamheden voorzien, omdat voornamelijk gebruik gemaakt zal worden van bestaande funderingen. Nader onderzoek wordt hier niet noodzakelijk geacht. Ter plaatse van het aan te leggen infiltratieriool (zuidelijk deel van het plangebied) wordt vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van verkennende boringen.

In het zuidelijke deel wordt een riool gelegd maar het oppervlak daarvan is gering (mogelijk zelfs minder dan de vrijstellingsgrens van 50 m²). Een vervolgonderzoek, zoals in het rapport geadviseerd, zal hier ons inziens weinig meerwaarde opleveren. Het advies uit het archeologisch onderzoek, voor het uitvoeren van een aanvullend booronderzoek, wordt door ons niet overgenomen. Geadviseerd wordt hele plangebied onder voorwaarde vrij te geven voor de werkzaamheden. De voorwaarde is, dat de ontwikkelaar/uitvoerder de start van de graafwerkzaamheden aan het riool tijdig bij de gemeentelijk archeoloog zal melden. Er zal dan een inspectie van de graafwerken plaatsvinden.

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. De start van de werkzaamheden met betrekking tot het infiltratieriool dient uiterlijk twee weken van tevoren te worden gemeld bij de gemeentelijk archeoloog, de heer M. Vermunt. Hij is bereikbaar op 0164-277525 of m.j.a.vermunt@bergenopzoom.nl.

Rechtsbescherming en inwerkingtreding vergunning

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 beroepschrift indienen. 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 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 beroepschrift 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 beroepschrift of een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd. Op deze omgevingsvergunning is de crisis en herstelwet van toepassing. Dat betekent dat geen pro forma beroep worden ingesteld.

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

Het maken van bezwaar schorst de werking van dit besluit niet. Indien bezwaar is gemaakt kan de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant, postbus 90006, 4800 PA Breda, worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Voor het in behandeling nemen van het verzoek worden griffierechten geheven.

BIJLAGE: Tekeningen- rapporten lijst

De volgende gewaarmerkte documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

1. Publiceerbare aanvraag;
2. Ruimtelijke onderbouwing 2309/030/CW-01, versie D d.d. 20-02-2025;
3. Bijlage 1 ruimtelijke onderbouwing: Verkennend bodem- en asbestonderzoek;
4. Bijlage 2 ruimtelijke onderbouwing: Quicksan Flora en Fauna;
5. Bijlage 3 ruimtelijke onderbouwing: Archeologisch bureauonderzoek;
6. Bijlage 4 ruimtelijke onderbouwing: Verlag participatieavonden;
7. Situatie bestaand, blad 00A d.d. 22-12-2023;
8. Situatietekening nieuw, blad 00B d.d. 22-12-2023;
9. Tekening, plattegronden bestaand, blad 01A d.d. 22-12-2023;
10. Tekening, plattegronden, blad 01B d.d. 22-12-2023;
11. Detailtekeningen verticaal V01 tm V10 d.d. 05-03-2024;
12. Detailtekeningen verticaal V11 tm V24 d.d. 05-03-2024;
13. Detailtekeningen verticaal V25 tm V33 d.d. 05-03-2024;
14. Gevelaanzichten bestaand, blad 02A d.d. 22-12-2023;
15. Gevelaanzichten nieuw blad 02B d.d. 18-03-2024;
16. Gevelfragmenten nieuw blad 03A d.d. 18-03-2024;
17. Gevelfragmenten nieuw blad 03B d.d. 05-03-2024
18. Rapport brandoverslagberekening d.d. 18-03-2024;
19. Rapportage aanvullend ecologisch onderzoek versie 0 d.d. 04-10-2024;

20. Constructieberekening d.d. 18-03-2024;
21. Constructietekening kelder en fundering, blad F1 d.d. 23-05-2024
22. Constructietekening begane grondvloer, blad C1 d.d. 23-05-2024;
23. Constructietekening 1e verdiepingsvloer, blad C2 d.d. 23-05-2024;
24. Constructietekening 2e verdiepingsvloeren, blad C3 d.d. 18-03-2024
25. Constructietekening dakvloer, blad C4 d.d. 18-03-2024;
26. Rapport berekening stikstofdepositie d.d. 14-03-2024;
27. 3D impressies, blad 04 d.d. 22-12-2023;
28. Rapport toegepaste materialen d.d. 22-12-2023;
29. Rapport Bouwbesluit appartement 7 d.d. 22-12-2023
30. Rapport Bouwbesluit appartement 6 d.d. 22-12-2023;
31. Rapport Bouwbesluit appartement 5 d.d. 22-12-2023;
32. Rapport Bouwbesluit appartement 4 d.d. 22-12-2023;
33. Rapport Bouwbesluit appartement 3 d.d. 22-12-2023;
34. Rapport Bouwbesluit appartement 2 d.d. 22-12-2023;
35. Rapport Bouwbesluit appartement 1 d.d. 22-12-2023;
36. Beng-berekening d.d. 20-12-2023;
37. Fotorapportage bestaande toestand d.d. 22-12-2023.

Het formulier dient via het Omgevingsloket aan het bestaande dossier te worden toegevoegd.

Bezoekadres : Jacob Obrechtlaan 4 Bergen op Zoom

Postadres : Antwoordnummer 434, 4600 VB Bergen op Zoom

Dossiernummer : WO/2023/1185

Omschrijving :

Adres : Kerkstraat 54, Lepelstraat

Gestart op (datum) :

Naam (en voorletters) :

.....
(datum en handtekening)

GEREEDMELDING

vergunningnummer: WO/2023/1185

Het formulier dient via het Omgevingsloket aan het bestaande dossier te worden toegevoegd.

Bezoekadres : Jacob Obrechtlaan 4 Bergen op Zoom

Postadres : Antwoordnummer 434, 4600 VB Bergen op Zoom

Dossiernummer : WO/2023/1185

Omschrijving :

Adres : Kerkstraat 54, Lepelstraat

Gereed op (datum) :

Naam (en voorletters) :

.....
(datum en handtekening)

Ontwerp-omgevingsvergunning (uitgebreid) 'Kerkstraat 54 te Lepelstraat' voor de herontwikkeling van de voormalige bakkerij tot 7 appartementen

Burgemeester en wethouders van gemeente Bergen op Zoom maken bekend dat zij voornemens zijn om voor de volgende aanvraag een omgevingsvergunning te verlenen:

Kerkstraat 54 te Lepelstraat, perceel kadastraal bekend als sectie I, nummer 140 voor het realiseren van 7 appartementen. Het gaat hier om een uitgebreide procedure in verband met het handelen in strijd met de ruimtelijke regels ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid onderdeel a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteiten:

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

Ter inzage verleende omgevingsvergunning (uitgebreid)

De aanvra(a)g(en), de ontwerpbeschikking(en) en de bijbehorende stukken liggen vanaf 24 april 2025 gedurende zes weken (t/m 5 juni 2025) ter inzage tijdens kantooruren in het Stadskantoor, Jacob Obrechtlaan 4, Bergen op Zoom. De documenten zijn ook beschikbaar via de landelijke website: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/> onder ID-nummer: NL.IMRO.0748.OVKerkstraat54-0201. U kunt de beschikking ook vinden op de gemeentelijke website www.bergenopzoom.nl waarin u wordt doorgestuurd naar de landelijke informatievoorziening.

Reageren

Gedurende de bovengenoemde termijn van zes weken kan door een ieder schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze tegen de ontwerp-omgevingsvergunning worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Schriftelijke zienswijzen kunnen worden ingezonden naar het postadres: postbus 35, 4600 AA Bergen op Zoom. Indien u een mondelinge zienswijze wenst in te brengen, kunt u contact opnemen met mevr. S. Blokland via het telefoonnummer 14 0164. U zult dan worden uitgenodigd voor een gesprek waarbij u uw zienswijze kunt weergeven. Ook voor inhoudelijke informatie over de ontwerp-omgevingsvergunning kunt u met mevr. Blokland contact opnemen.

Bergen op Zoom, 23 april 2025