



OMGEVINGSVERGUNNING

vergunningnummer: **20161108OMV11767**

poststuk nummer.: U17-003737

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

een aanvraag van : Noordland Development I B.V.
wonende/gevestigd : Maasboulevard 7
te : 3114 HB SCHIEDAM

en is ontvangen op : 8 november 2016

om op het perceel, kadastraal bekend: gemeente Bergen op Zoom, Sectie: I , Nummer(s): 813

en (in de toekomst) plaatselijk bekend : Leeghwaterweg 10, 4612 RD te Bergen op Zoom
om voor het volgende project : het oprichten van bedrijfspanden

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 39 document(en).

- 9 MAART 2017

verzenddatum:

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

L.A.R. Rijk,
Teammanager Ruimtelijke Ordening

VOORGENOMEN LEGES OMGEVINGSVERGUNNING

Voor het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning worden kosten (leges) in rekening gebracht. Het vaststellen, opleggen en invorderen van deze leges gebeurt door of namens de heffingsambtenaar.

De leges die kunnen worden opgelegd staan in de Legesverordening. De hoogte van de leges is mede afhankelijk van de door u in de aanvraag opgegeven bouwkosten. Mochten na een controle blijken dat de bouwkosten in relatie tot het project te laag zijn opgegeven, dan wordt het bedrag aan leges ambtshalve door mij verhoogd.

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

Vastgestelde bouwkosten	€	9.082.166,00
Leges onderdeel bouwen	€	136.109,24
Leges handelen in strijd RO	€	16.645,10
Leges aanleggen uitrit	€	364,11
Totaal te betalen leges	€	153.188,48

Tegen het voorgenomen bedrag aan leges kunt u nog geen bezwaarschrift indienen. Het betreft slechts een voornemen. De definitieve vaststelling en oplegging vindt later plaats door het versturen van de legesnota.

Verzoek verlagen leges

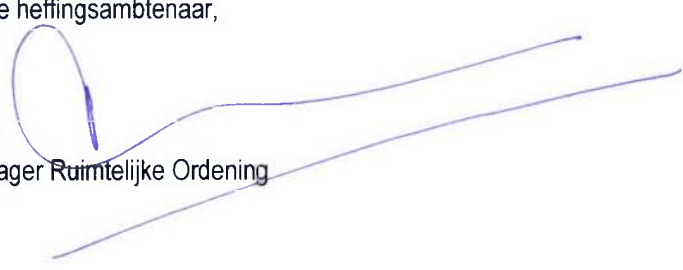
Indien u van mening bent dat het voorgenomen bedrag aan leges te hoog is, kunt u binnen twee weken, na verzending van deze omgevingsvergunning, schriftelijk en gemotiveerd aan de heffingsambtenaar verzoeken om verlaging van het bovengenoemde bedrag. Vermeld in uw brief dan altijd het volgende omgevingsvergunningnummer 20161108OMV11767. Het definitieve bedrag aan leges wordt **twee weken** na verzending van deze omgevingsvergunning, bij nota vastgesteld en opgelegd. Indien u innen **twee weken** niet reageert, wordt het bovenstaande bedrag aan leges bij nota opgelegd. Bent u het dan nog steeds niet eens met het opgelegde bedrag aan leges, dan kunt u hiertegen bezwaar maken. In de legesnota is vermeld bij wie en hoe u bezwaar kunt maken. Voor de betaling wordt later een factuur toegezonden.

Bepalen hoogte leges

De hoogte van het legesbedrag wordt bepaald op basis van de bouwkosten. Indien u middels een aannemersovereenkomst kunt aantonen dat de bouwkosten minder bedragen dan hetgeen door ons is vastgesteld kunnen wij op basis van de aannemersovereenkomst het exacte legesbedrag bepalen. Wel dient de aannemersovereenkomst zowel door opdrachtgever als opdrachtnemer ondertekend te zijn. Ook dient de overeenkomst alle werkzaamheden te bevatten die onder het begrip "bouwkosten" vallen. Onder bouwkosten wordt op basis van de legesverordening verstaan: "een raming van de bouwkosten bedoeld in het normblad NEN 2631, uitgave 1979, of zoals dit normblad laatstelijk is vervangen of gewijzigd. Indien het bouwen geheel of gedeeltelijk door zelfwerkzaamheid geschiedt wordt in deze titel onder bouwkosten verstaan: de prijs die aan een derde in het economische verkeer zou moeten worden betaald voor het tot stand brengen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft". U kunt deze aannemersovereenkomst ter onderbouwing als bijlage bij uw verzoek, om het bedrag aan leges te verlagen, toevoegen.

Namens de heffingsambtenaar,

L.A.R. Rijk
Teammanager Ruimtelijke Ordening



Activiteit : Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1a Wabo)
Omschrijving : het oprichten van bedrijfspanden
Kenmerk : 20161108OMV11767

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:

- dat het bouwen niet geheel in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Theodorushaven/Noordland, bestemming: Bedrijf en de bestemming Water, artikel 4 en 10, omdat in de bestemming water geen bouwwerken en gebouwen mogen worden opgericht;
- dat het bouwplan niet aan redelijke eisen van welstand is getoetst omdat het een welstandsvrij gebied betreft;
- dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwen voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012
- dat het bouwen voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.
- dat wij akkoord gaan met de, in de Rapportage Brandveiligheid, documentnummer 02630-01-rap-01v1.0 van 21-02-2017 beschreven, gelijkwaardige oplossing voor de sterkte van de draagconstructie van een vluchtroute, de maximale omvang van een brandcompartiment en de grote inzetdiepte voor de brandweer. Als gelijkwaardige oplossing worden de volgende voorzieningen getroffen:
 - aanbrengen sprinklerinstallatie in het gebouw. De betrouwbaarheid van de installatie wordt verhoogd door het:
 - o aanbrengen van een tweede dieselpomp (redundante pomp);
 - o aanbrengen elektrische standbewaking sectieafsluiters;
 - o aanbrengen afsluiters voor en na alarmklep en omloopleiding;
 - o aanbrengen waterreservoirs met predicaat 10 jaar onderhoudsvrij.
 - Realiseren bovengrondse hydranten op het terrein (60 m³ per hydrant, gedurende 4 uur, gemeten op één brandkraan).

Aan de in de omgevingsvergunning opgenomen activiteit “ het bouwen van een bouwwerk” worden de volgende voorwaarden verbonden:

1. Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit, de krachtens dit besluit gestelde nadere regelen en de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening;
2. De uitvoering moet geschieden conform vergunning. De vergunninghouder dient het team Ruimtelijke Ordening 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 het Team Ruimtelijke Ordening (tel. 06-52857409) heeft plaatsgevonden;
 - Het vloerpeil (m¹ + NAP) door het Team Ruimtelijke Ordening is aangegeven;
 - De roolijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein door het Team Ruimtelijke Ordening zijn uitgezet;
5. De vergunninghouder dient het Team Ruimtelijke Ordening twee dagen voor aanvang van onderstaande werkzaamheden in kennis te stellen van:
 - de aanvang de werkzaamheden, inclusief ontgravingwerkzaamheden;
 - de aanvang van de grondverbeteringwerkzaamheden;
 - het inbrengen van de funderingspalen;
 - het storten van beton;
 - het gereedkomen van de (brandveiligheids)installaties.

6. De vergunninghouder dient het team Ruimtelijke Ordening 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;
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. De vergunninghouder dient het Team Ruimtelijke Ordening 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;
11. Voor het verkrijgen van een rioolaansluiting kunt u contact opnemen met de afdeling Openbare Ruimte (0164-277477) van onze gemeente.

Constructieve voorwaarden

- Uiterlijk 3 weken voor de start van de bouw van het desbetreffende constructieonderdeel dienen de constructieberkeningen en tekeningen ter goedkeuring bij het team Ruimtelijke Ordening te worden ingediend op het e-mailadres omgevingsvergunning@bergenopzoom.nl, onder vermelding van het kenmerk van deze beschikking;

Brandpreventieve voorwaarden

- Van de toegepaste materialen dient een erkende kwaliteitsverklaring of beproevingsrapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de materialen voldoen aan van toepassing zijnde brandklasse en rookklasse;
- Van de dakbedekking dient een erkende kwaliteitsverklaring of beproevingsrapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de dakbedekking, bepaald volgens NEN 6063, niet brandgevaarlijk is;
- Van niet-steenachtige scheidingsconstructies met een brandwerendheid van 20 of 60 minuten dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de brandwerendheid van het betreffende bouwdeel bepaald volgens NEN 6069 ten minste 20 of 60 minuten bedraagt;
- Projecteringstekeningen van de noodverlichting en vluchtrouteaanduidingen dienen ter beoordeling te worden ingediend;
- De uitgangspunten van de brandmeldinstallatie dienen ter beoordeling te worden ingediend;
- De uitgangspunten van de ontruimingsalarminstallatie dienen ter beoordeling te worden ingediend;
- De uitgangspunten van de brandslanghaspels aangesloten op de sprinklerinstallatie dienen ter beoordeling te worden ingediend;
- De uitgangspunten van de bluswatervoorziening op eigen terrein dienen ter beoordeling te worden ingediend;
- De uitgangspunten van de sprinklerinstallatie dienen ter beoordeling te worden ingediend.

Activiteit : Het maken of veranderen van een uitweg (artikel 2.2 lid 1^e)
Omschrijving : het oprichten van bedrijfspanden
Kenmerk : 20161108OMV11767

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:

1. dat door het aanleggen of veranderen van de uitweg het verkeer op de weg niet in gevaar wordt gebracht;
2. dat het aanleggen of veranderen van de uitweg niet ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
3. dat door het aanleggen of veranderen van de uitweg het openbaar groen en/of de openbare ruimte niet op een onaanvaardbare wijze wordt aangetast.

Aan de in de omgevingsvergunning opgenomen activiteit “het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen” worden de volgende voorwaarden verbonden:

1. De aanleg van de uitweg zal conform bijgevoegde gewaarmerkte tekeningen door ons worden uitgevoerd.
2. Elke verandering aan of bij de uitweg dient ter toetsing voorgelegd te worden aan ons college.

Activiteit : Het gebruiken van gronden in strijd met bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1c)
Omschrijving : het oprichten van bedrijfspanden
Kenmerk : 20161108OMV11767

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 geheel in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Theodorushaven/Noordland, bestemming: Bedrijf en de bestemming Water, artikel 4 en 10, omdat in de bestemming water geen bouwwerken en gebouwen mogen worden opgericht;
- 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 aanvraag conform artikel 3.8 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is gepubliceerd op 20-11-2016;
- 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 wij op basis van de motivering zoals die is neergelegd in de ruimtelijke onderbouwing, die van dit besluit onderdeel uitmaakt, van oordeel zijn dat de gevraagde vergunning voor het planologisch strijdig gebruik op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo kan worden verleend ten behoeve van de verwezenlijking van het in de aanvraag omschreven project;

Ter inzage legging

Tussen 29 december 2016 en 9 februari 2017 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Rechtsbescherming

Tegen bovengenoemd besluit kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, of die waarvan niet verweten kan worden geen of niet tijdig zienswijzen te hebben ingediend, op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de datum waarop het besluit ter visie is gelegd beroep indienen bij de rechtbank Zeeland-West-Brabant, postbus 90006, 4800 PA Breda. Het indienen van beroep schorst de werking van het besluit niet. Indien beroep is ingesteld kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, of waarvan niet verweten kan worden (tijdig) zienswijzen te hebben ingediend, de voorzieningenrechter van de rechtbank te Breda verzoeken een voorlopige voorziening te treffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Zowel voor het in behandeling nemen van het beroep als het verzoek om voorlopige voorziening wordt griffierecht geheven.

BIJLAGE: Tekeningen- rapporten lijst

- Ontwerpnota constructeis, AMB, nr. 16038, d.d. 02-11-2016;
- Geotechnisch onderzoek en funderingsadvies, Fugro geoservices b.v. nr. 1016-0423-000, d.d. 25-10-2016;
- Ventilatiestaat, M3E b.v. nr. 16.165, d.d. 04-11-2016;
- EPG-Berekening, M3E b.v. nr. 16.165, nr. 002 d.d. 04-11-2016;
- Bestektekoning principeschema vwa, M3E b.v. nr. 16.165, tekeningnummer: PS52-00, d.d. 04-11-2016;
- Bestektekoning werktuigbouwkundige installatie vwa en hwa, begane grond, M3E b.v. nr. 16.165, tekeningnummer: W52-00-000, d.d. 04-11-2016;
- Bestektekoning werktuigbouwkundige installatie vwa en hwa, 1^e verdieping, M3E b.v. nr. 16.165, tekeningnummer: W52-00-010, d.d. 04-11-2016;
- Bestektekoning werktuigbouwkundige installatie vwa en hwa, dak, M3E b.v. nr. 16.165, tekeningnummer: W52-00-DK1;
- Daglichtberekening, Consort architects, nr. W3429, documentnummer: DGLB-01, d.d. 04-11-2016;
- Kleurenstaat, Consort architects, nr. W3429, documentnummer: KL-01, d.d. 04-11-2016;
- Bestektekoning plattegrond begane grond, Consort architects, nr. 3429, tekeningnummer: DO-100, d.d. 04-11-2016;
- Bestektekoning plattegrond 1^e verdieping, Consort architects, nr. 3429, tekeningnummer: DO-101, d.d. 04-11-2016;
- Bestektekoning plattegrond dak, Consort architects, nr. 3429, tekeningnummer: DO-102, d.d. 04-11-2016;
- Bestektekoning doorsenden, Consort architects, nr. 3429, tekeningnummer: DO-300, d.d. 04-11-2016;
- Bestektekoning situatietekening bestaand, Consort architects, nr. 3429, tekeningnummer: DO-050, d.d. 04-11-2016;
- Bestektekoning plattegrond BVO, Consort architects, nr. 3429, tekeningnummer: DO-800, d.d. 04-11-2016;
- Bestektekoning plattegrond VVO, Consort architects, nr. 3429, tekeningnummer: DO-810, d.d. 04-11-2016;
- Bestektekoning situatietekening nieuw, Consort architects, nr. 3429, tekeningnummer: DO-051, d.d. 04-11-2016;
- Bestektekoning plattegrond GBO, Consort architects, nr. 3429, tekeningnummer: DO-820, d.d. 04-11-2016;
- Bestektekoning plattegrond gebruiksfunctie, Consort architects, nr. 3429, tekeningnummer: DO-830, d.d. 04-11-2016;
- Bestektekoning plattegrond verblijfsgebieden, Consort architects, nr. 3429, tekeningnummer: DO-840, d.d. 04-11-2016;
- Bestektekoning plattegrond toegankelijkheid, Consort architects, nr. 3429, tekeningnummer: DO-850, d.d. 04-11-2016;
- Bestektekoning situatietekening hoofdmaatvoering, vorm en afmeting fase 1, Quadrant Ingenieurs, nr. 16.025, tekeningnummer: DO-01, rev. 6.0, d.d. 07-11-2016;
- Bestektekoning verhardingstekening deel 1 van 2, Quadrant Ingenieurs, nr. 16.025, tekeningnummer: DO-02, rev. 4.0, d.d. 07-11-2016;
- Bestektekoning verhardingstekening deel 2 van 2, Quadrant Ingenieurs, nr. 16.025, tekeningnummer: DO-03, rev. 4.0, d.d. 07-11-2016;

- Bestektekening rioleringstekening deel 1 van 2, Quadrant Ingenieurs, nr. 16.025, tekeningnummer: DO-04, rev. 4.0, d.d. 07-11-2016;
- Bestektekening rioleringstekening deel 2 van 2, Quadrant Ingenieurs, nr. 16.025, tekeningnummer: DO-05, rev. 4.0, d.d. 07-11-2016;
- Bestektekening dwarsprofielen en details, Quadrant Ingenieurs, nr. 16.025, tekeningnummer: DO-06, rev. 2.0, d.d. 26-10-2016;
- Bestektekening principe details, Consort architects, nr. 3429, tekeningnummer: DO-401, d.d. 04-11-2016;
- Bestektekening gevelaanzichten, Consort architects, nr. 3429, tekeningnummer: DO-200, d.d. 04-11-2016;
- Rapportage brandveiligheid, Incendio, nr. 02630-01-rap-01v1.0, d.d. 21-02-2017;
- Bestektekening toetsing brandveiligheid begane grond, Incendio, tekeningnummer: 02630-01-tek-03v0.2, d.d. 08-11-2016;
- Bestektekening toetsing brandveiligheid 1^e verdieping, Incendio, tekeningnummer: 02630-01-tek-04v0.2, d.d. 08-11-2016;
- Uitgangspuntendocument brandbeveiliging, infrastructuur, Incendio, nr. 02630-01-upd-01v0.1, d.d. 08-11-2016;
- Uitgangspuntendocument brandbeveiliging, bedrijfshal 1, Incendio, nr. 02630-01-upd-02v0.1, d.d. 08-11-2016;
- Uitgangspuntendocument stabiliteit / gewichtsberekening / paalreacties, AMB, nr. 16038, d.d. 17-11-2016;
- Constructietekening palenplan, AMB b.v. nr. 16038, tekeningnummer K-1, d.d. 18-11-2016;
- Parkeernotitie en verkeersgeneratie, Rho adviseurs, d.d. 08-12-2016
- Ruimtelijke onderbouwing, Rho adviseurs, d.d. 02-11-2016.

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

Adres	Gebruiksfunctie	Gebruiksoppervlak
Leegwaterweg 10	Kantoorfunctie	608 m ²
	Industriefunctie	20.160 m ²

De afbakening van de gebruiksfuncties en gebruiksoppervlakten van de BAG kan afwijken van de afbakening volgens het Bouwbesluit.

START VAN WERKZAAMHEDENvergunningnummer: **20161108OMV11767**

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

Bezoekadres : Jacob Obrechtlaan 4 Bergen op Zoom

Postadres : Antwoordnummer 434, 4600 VB Bergen op Zoom

Email : omgevingsvergunning@bergenopzoom.nl

Dossiernummer : 20161108OMV11767

Omschrijving : het oprichten van bedrijfspanden

Adres :

Gestart op (datum) :

Naam (en voorletters) : Noordland Development I B.V.

.....
(datum en handtekening)

In te vullen door het team Ruimtelijke Ordening:

Ontvangstdatum :

Verwerkt in SBA :

Ambtenaar :

.....
(datum en handtekening)

GEREEDMELDINGvergunningnummer: **20161108OMV11767**

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

Bezoekadres : Jacob Obrechtlaan 4 Bergen op Zoom
Postadres : Antwoordnummer 434, 4600 VB Bergen op Zoom
Email : omgevingsvergunning@bergenopzoom.nl

Dossiernummer : 20161108OMV11767
Omschrijving : het oprichten van bedrijfspanden
Adres :
Gereed op (datum) :
Naam (en voorletters) : Noordland Development I B.V.

.....
(datum en handtekening)

In te vullen door het team Ruimtelijke Ordening:

Ontvangstdatum :
Verwerkt in SBA :
Fotomateriaal :
Ambtenaar :

.....
(datum en handtekening)