

OMGEVINGSVERGUNNING



vergunningnummer: **WO/2023/0037**
omgevingsloketnummer: 7508933
poststuk nummer: U23-003557

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

een aanvraag van : Stichting Stadlander
wonende/gevestigd : Postbus 203
te : 4600 AE Bergen op Zoom

en is ontvangen op : 11 januari 2023

om op het perceel, kadastraal bekend: Bergen op Zoom, Sectie: D, Nummer(s): 5039, 6713

en (in de toekomst) plaatselijk bekend : Teunisbloemstraat 2 t/m 64 (even) te Bergen op Zoom
om voor het volgende project : Het realiseren van 32 appartementen (Vijverberg-Zuid)

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 (artikel 2.1 lid 1, onder a, van de Wabo);
2. Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde (artikel 2.1 lid 1, onder b, van de Wabo);
3. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1, onder c, van de Wabo);
4. Het maken of veranderen van een uitweg (artikel 2.2 lid 1, onder e, van de 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 45 documenten.

verzenddatum: 14 september 2023

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

Mevr. Y.W. Theunis,
Manager Ruimtelijke Ontwikkeling & Vergunningen

Dit document is elektronisch vastgesteld, hierdoor is het niet voorzien van een fysieke handtekening.

Procedureel

Projectomschrijving

De aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het project is op 11 januari 2023 ontvangen en op 25 januari 2023 als ingekomen aanvraag gepubliceerd.

Het project laat zich omschrijven als een verzoek voor het bouwen van 32 appartementen, gesitueerd aan de Teunisbloemstraat op het perceel kadastraal bekend: Bergen op Zoom, Sectie: D, Nummer(s): 5039, 6713

Het project heeft betrekking op de volgende activiteiten:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1, onder a, van de Wabo);
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1, onder c, van de Wabo);
3. Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde (artikel 2.1 lid 1, onder b, van de Wabo)
4. Het maken of veranderen van een uitweg (artikel 2.2 lid 1, onder e van de 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, onder 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 (Awb). Dat houdt in dat een ontwerpbesluit 6 weken ter inzage 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

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is gepubliceerd in het Gemeenteblad op 31-05-2023 en tevens op de publicatiepagina van de Bergen op Zoomse Bode van 01-06-2023 en heeft vanaf 01-06-2023 gedurende zes weken ter inzage op het stads kantoor aan de Jacob Obrechtlaan 4 te Bergen op Zoom gelegen. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken waren beschikbaar via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.0748.OVTeunisbloemstr-0201). Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is conform artikel 6.12, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor) ook gezonden aan het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Terinzagelegging en zienswijzen

Vanaf 01-06-2023 tot en met 14-07-2023 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Er is binnen deze periode één zienswijze ingediend. De zienswijze is bij de besluitvorming betrokken, maar hierin is geen aanleiding gezien om de omgevingsvergunning te weigeren dan wel aanpassingen door te voeren. Voor de volledige samenvatting van de zienswijze alsmede de reactie erop, wordt u verwezen naar de Nota van Commentaar, bijlage 45.

Activiteit : Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1, onder a, van de Wabo)
Omschrijving : Het realiseren van 32 appartementen aan Teunisbloemstraat (Vijverberg-Zuid)
Kenmerk : WO/2023/0037

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 van de Wabo)” op de volgende overwegingen:

1. Dat het bouwen **niet** in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Gageldonk-West’, artikel 11 bestemming ‘Wonen-2’ en artikel 15 dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie’ met de bouwaanduiding ‘gestapeld’ en de functieaanduiding ‘parkeergarage’, met de gebiedsaanduiding ‘overige zonde -ihcs-14’ en ‘vrijwaringszone-radar 5’ omdat het gebouw deels buiten het bouwvlak wordt gebouwd;
2. Dat het bouwen in overeenstemming is met de overige van toepassing zijnde regels van het bestemmingsplan ‘Gageldonk-West’, artikel 11 bestemming ‘Wonen’ en artikel 15 dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie’ met de bouwaanduiding ‘gestapeld’ en de functieaanduiding ‘parkeergarage’, met de gebiedsaanduiding ‘overige zonde -ihcs-14’ en ‘vrijwaringszone-radar 5’
3. Dat het bouwen **niet** in overeenstemming is met het bestemmingsplan ‘Parapluplan Parkeren en Standplaatsen’,
4. Dat er op basis van parkeertellingen bij een vergelijkbaar plan in Vijverberg-Noord is besloten voor Vijverberg-Zuid de parkeernorm te verlagen met 0,2. De aangelegde plaatsen bleken daar niet volledig bezet. Binnen het besluitgebied wordt voorzien in 32 parkeerplaatsen. Bezoekersparkeerplaatsen worden in de directe omgeving voorzien. Als na aanleg de parkeercapaciteit onvoldoende blijkt kan deze alsnog worden aangevuld met extra plaatsen tot de standaard parkeernorm.
5. Dat het bouwen voldoet aan de redelijke eisen van welstand (6 februari 2023) mits de commissie nog kleur- en materiaalmonsters ontvangt ter nadere beoordeling;
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 bouwrijp maken (het gedeeltelijk ontgraven van het terrein) dient plaats te vinden onder archeologische begeleiding. Dit houdt in dat een archeoloog aanwezig is bij het ontgraven van het humeuze ‘zwarte’ zand tot 75cm diep zodat eventuele sporen kunnen worden gedetecteerd en gedocumenteerd. Op de diepte van 75 cm wordt dan onder regie van de archeoloog door de mobiele kraan een tijdelijk vlak aangelegd. Als er geen sporen zijn, kan direct naar de gewenste diepte worden ontgraven en is de begeleiding ten einde;
2. Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit, de krachtens dit besluit gestelde nadere regelen en de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening;
3. 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;
4. 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;
5. Met het bouwen mag niet worden begonnen alvorens:
 - a. Er een door de gemeente goedgekeurd **bouwveiligheidsplan** aan de uitvoering ten grondslag ligt. Het bouwveiligheidsplan dient te voldoen aan artikel 8.7 van Bouwbesluit 2012 en dient gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder tijdens het bouwen te bevatten. De volgende onderdelen dienen beschreven te zijn
 1. één of meer tekeningen waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt met:
 - a. de toegang tot de bouwplaats inclusief afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
 - b. de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - c. de situering van het bouwwerk;
 - d. de aan- en afvoerwegen;
 - e. de laad-, los- en hijszones;

- f. de plaats van bouwketen;
 - g. de grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwactiviteiten (ook laden en lossen) plaatsvinden;
 - h. de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - i. de plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
2. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden;
 3. de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken. Hierbij dient de voorwaarde gesteld in onderdeel 5 lid a van deze omgevingsvergunning te worden opgenomen (monitoring tijdens heiwerkzaamheden);
- b. overleg tussen de (hoofd)aannemer en de toezichthouder* heeft plaatsgevonden;
 - c. het vloerpeil ($m^1 + NAP$) door de toezichthouder* is aangegeven;
 - d. de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein door de toezichthouder* zijn uitgezet;
6. De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid onaanvaardbare hinder wordt voorkomen. Hiertoe worden de volgende voorwaarden gesteld:
 - a. Ter voorkoming van schade aan belendingen dient de uitvoerende partij bij **heiwerkzaamheden deze te monitoren** middels het plaatsen van trilling meters op de gevel van de dichtstbijzijnde woningen;
 - b. Bij het overschrijden van de maximale trilling waarden dienen de heiwerkzaamheden direct stilgelegd te worden;
 - c. Een afschrift van het trillingswaardenrapport dient aan het gemeentelijk bouwtoezicht te worden overlegd binnen een termijn van 2 weken na beëindiging van de heiwerkzaamheden;
 7. 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;
 8. 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;
 9. 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.
 10. 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;
 11. 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;
 12. 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;
 13. 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;
 14. 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;
 15. De riolering moet ter plaatse van de perceelsgrens gescheiden worden aangeboden. Omdat het meerdere (woon)lagen betreft dient er een extra vuilwataansluiting te komen. Het afvalwater van de begane grond dient separaat te worden aangeboden naar het afvalwater van de bovenste bouwlagen. (aantal huisaansluitingen en

- putten: 1 hemelwater, 1 afvalwater begane grond, 1 afvalwater overige bouwlagen) De locatie, aanlegdiepte, diameters en de toe te passen kleuren dienen in overleg met de heer Zwijnenberg van het cluster Realisatie en Beheer afgestemd te worden. De heer Zwijnenberg is bereikbaar op [REDACTED];
16. Een rioolaansluiting vraagt u via onze website (zoekopdracht 'rioolaansluiting') aan bij het Cluster Beheer en Onderhoud van onze gemeente;
 17. 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 *;

* Gegevens toezichthouder; Bouwtoezicht@bergenopzoom.nl.

Voorwaarden Bodemonderzoek OMWB

Met de in het verkennend bodem- en asbestonderzoek opgenomen conclusies en aanbevelingen kan worden ingestemd. De bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor het afgeven van een omgevingsvergunning voor het aspect bouwen. Op de onderzoekslocatie is het gemeten loodgehalte in de bovengrond gemiddeld 96 mg/kg ds. De bodemkwaliteit vormt een belemmering voor eventueel toekomstig gebruik als moestuin. 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. Om blootstelling aan lood te voorkomen wordt voor de voorstaande locaties geadviseerd om groenten in bakken met schone teelaarde te kweken.

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.

Voorwaarden Geluid OMWB

De rapportage van het akoestisch onderzoek is beoordeeld en akkoord bevonden.

Uit de rekenresultaten blijkt dat vanwege de Rooseveltlaan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden wordt overschreden. De hoogst toelaatbare geluidbelasting van 63 dB wordt niet overschreden. Er dient een hogere waarde procedure te worden doorlopen. De cumulatieve geluidbelasting bedraagt maximaal 56 dB Lden en is als een matig woon- en leefklimaat aan te merken. Geadviseerd wordt de geluidwering van de gevels van de woningen af te stemmen op de gecumuleerde geluidbelasting om zo een binnenniveau van minder dan 33 dB te bewerkstelligen (zoals als uitgangspunt wordt genomen in het Bouwbesluit).

Voorwaarden Stikstofdepositie OMWB

De Aeriusberekening is beoordeeld en akkoord bevonden mits de inzet van materieel in de aanlegfase overeenkomt met de uitgangspunten van de Aeriusberekening. Volgens de Aeriusberekening wordt voor de bouw van de appartementen gebruik gemaakt van de volgende mobiele bronnen:

- een elektrische kraan;
- een graafmachine, een heimachine, een betonpomp, een betonmixer en een shovel van tenminste Stageklasse IV met gebruik van AdBlue.

Om depositie op Natura 2000-gebied te voorkomen mag er (naast handgereedschap) uitsluitend gebruik worden gemaakt van voornoemde mobiele bronnen.

Voorwaarden Riolering

De woningen dienen zoals het bouwbesluit voorschrijft voorzien te worden van een gescheiden rioolstelsel. De riolering moet ter plaatse van de perceelsgrens gescheiden worden aangeboden. Omdat het meerdere (woon)lagen betreft dient er een extra vuilwateraansluiting te komen. Het afvalwater van de begane grond dient separaat te worden aangeboden naar het afvalwater van de bovenste bouwlagen. (aantal huisaansluitingen en putten: 1 hemelwater, 1 afvalwater begane grond, 1 afvalwater overige bouwlagen) De locatie, aanlegdiepte, diameters en de toe te passen kleuren dienen in

overleg met de heer Zwijnenberg van het cluster Realisatie en Beheer afgestemd te worden. De heer Zwijnenberg is bereikbaar op [REDACTED];

Voorwaarden Archeologie

Het bouwrijp maken (het gedeeltelijk ontgraven van het terrein) dient plaats te vinden onder archeologische begeleiding. Wat inhoudt dat een archeoloog aanwezig is bij het ontgraven van het humeuze 'zwarte' zand tot 75cm diep zodat eventuele sporen kunnen worden gedetecteerd en gedocumenteerd. Op de diepte van 75 cm wordt dan onder regie van de archeoloog door de mobiele kraan een tijdelijk vlak aangelegd. Als er geen sporen zijn, kan direct naar de gewenste diepte worden ontgraven en is de begeleiding ten einde. De ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor het inhuren van de begeleiding bij een bedrijf of instelling dat daarvoor gecertificeerd is. Deze partijen zijn te vinden via de website www.sikb.nl.

Voorwaarden vanuit Brandweer

Alle aan te leveren stukken zoals benoemd in punt 4 en 5 van de nog in te dienen bescheiden. Verder dient er een primaire bluswatervoorziening voor in gebruik name van het gebouw gerealiseerd te worden met een capaciteit van minimaal 60 m³/uur (leidingdiameter niet kleiner dan 110mm) binnen 40 meter van de brandweeringang (hoofdingang). De locatie dient in overleg met de heer Allewijn van het cluster Plannen en Projecten afgestemd te worden. De heer Allewijn is bereikbaar op [REDACTED];

Ter nadere beoordeling dienen nog de volgende bescheiden bij ons te worden ingediend:

1. Constructieve documenten die nog moeten worden ingediend:
 - Grondonderzoek;
 - Hoofdberekening;
 - Funderingsadvies;
 - Palenplan;
2. Constructieve documenten detailengineering die nog moeten worden ingediend uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden:
 - Paalberekening;
 - Detailberekeningen en -tekeningen van lateiconstructies;
 - Detailberekeningen en -tekeningen van de begane grondvloer;
 - Detailberekeningen en -tekeningen van de verdiepingsvloeren;
 - Detailtekeningen en -berekeningen prefabbetonconstructies incl. ankerplannen;
 - Detailberekeningen en -tekeningen van breedplaatvloer dak;
 - Inmeting en verwerking paalafwijkingen;
 - Rapportage doormeting funderingspalen;
 - Rapportage kalendering palen;
3. Kleur- en materiaalmonsters ten behoeve van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden;
4. In het kader van brandveiligheid worden uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende bouwactiviteit worden de volgende gegevens overlegd respectievelijk de voorzieningen getroffen:
 - (Artikel 2.84 lid 1) Van de deur-/kozijn-/glasconstructies met een brandwerendheid van 30 respectievelijk 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 30 respectievelijk 60 minuten bedraagt. Dit is van toepassing voor:

- voordeuren van appartementen;
 - vluchtdeuren naar trappenhuizen;
 - tussendeuren in de gemeenschappelijke hal gelegen op een vluchtroute;
 - overige deur-/puiconstructies gelegen in brandscheidingen.
 - (Artikel 2.94a en b) Van de deur-/kozijn-/glasconstructies met een rookwerendheid Ra respectievelijk R200 dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de rookwerendheid van het betreffende bouwdeel volgens de NEN 6075 voldoet aan ten minste aan Sa respectievelijk S200. Dit is van toepassing voor:
 - voordeuren van appartementen
 - vluchtdeuren naar trappenhuizen;
 - tussendeuren in gemeenschappelijke hal gelegen op een vluchtroute;
 - overige deur-/puiconstructies gelegen in brandscheidingen.
 - De voorgestelde uitvoering van de rookwerendheid van de ventilatiekanalen tussen appartement en schacht (notitie 22210137.N01 van adviesbureau Noorman) is akkoord, mits een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport overlegd kan worden waaruit blijkt dat de rookwerendheid van de betreffende terugslagklep volgens de NEN 6075 voldoet aan ten minste aan Sa respectievelijk S200.
5. In het kader van brandveiligheid worden uiterlijk bij oplevering van de bouwactiviteit en ten minste voor de ingebruikname van het bouwwerk worden de volgende gegevens overlegd respectievelijk de voorzieningen getroffen:
- Er is geen toereikende primaire bluswatervoorziening binnen 40 meter van de brandweeringang (hoofdingang) aanwezig. Een primaire bluswatervoorziening zal voor ingebruikname van het gebouw gerealiseerd moeten worden met een capaciteit van minimaal 60 m³/uur (leidingdiameter niet kleiner dan 110mm).

Deze gegevens dienen via het Omgevingsloket aan het bestaande dossier te worden toegevoegd.

In de praktijk blijkt de periode van 3 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.

Aandachtspunten voor uitvoering

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

1. Eventuele vogels en nesten in- en rondom het plangebied mogen niet worden verstoord. Versturende 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.
2. 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.

Explosieven

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

Activiteit : Het maken of veranderen van een uitweg (artikel 2.2 lid 1, onder e, van de Wabo)
Omschrijving : Het realiseren van 32 appartementen aan Teunisbloemstraat (Vijverberg-Zuid)
Kenmerk : WO/2023/0037

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 van de 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;
4. Dat indien er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten de aanleg van deze tweede uitweg niet op een onaanvaardbare wijze ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.

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 voldoet aan de normen die in de gehele wijk zijn toegepast, waarbij in het bijzonder de heg maximaal 1 meter hoog mag zijn;
2. De aanleg van de uitwegen dient conform de vergunning tekeningen te worden uitgevoerd;
3. De uitweg (1 stuks) zal door of in opdracht van de gemeente worden uitgevoerd tijdens het woonrijp maken;
4. De aanleg van de uitweg(en) zal conform bijgevoegde gewaarmerkte tekeningen door ons worden uitgevoerd;
5. Elke verandering aan of bij de uitweg dient ter toetsing voorgelegd te worden aan ons college;
6. De kosten voor de aanleg van de uitweg en eventuele overige aanpassing aan de openbare ruimte komen volledig voor rekening van de vergunninghouder (deze (aanleg)kosten zijn niet inbegrepen bij de legeskosten van deze vergunning);
7. Pas na betaling van de kosten door de vergunninghouder voeren wij de werkzaamheden uit. U dient hiervoor contact op te nemen met Jean Pierre Braat: [REDACTED], [REDACTED];

Activiteit : Het gebruiken van gronden of in gebruik nemen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1, onder c, van de Wabo)
Omschrijving : Het realiseren van 32 appartementen aan Teunisbloemstraat (Vijverberg-Zuid)
Kenmerk : WO/2023/0037

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, van de Wabo)” op de volgende overwegingen:

1. Dat het bouwen **niet** in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Gageldonk-West’, artikel 11 bestemming ‘ Wonen-2’ en artikel 15 dubbelbestemming ‘ Waarde Archeologie’ met de bouwaanduiding ‘gestapeld’ en de functieaanduiding ‘parkeergarage’, met de gebiedsaanduiding ‘ overige zonde -ihcs-14’ en ‘vrijwaringszone-radar 5’ omdat het gebouw deels buiten het bouwvlak wordt gebouwd;
2. als bedoeld in artikel 2.1 lid 1, onder a, van de Wabo mede moet worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1, onder c, van de Wabo;
3. Dat toepassing kan worden gegeven aan de afwijkingsbevoegdheid als genoemd in artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 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;
4. Dat hiertoe een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, die onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning;

5. Dat initiatiefnemer een uitgebreide omgevingsdialog heeft gevoerd met inloopavonden, werksessies en opvolgend een klankbordgroep. Uiteindelijk werd voorliggend ontwerp met zeven bouwlagen als meest passende oplossing gezien.
6. Dat de aanvraag niet in strijd is met rijks-, provinciaal dan wel het gemeentelijke beleid;
7. Dat ten behoeve van de ruimtelijke procedure in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) een rapportage van een akoestisch onderzoek is opgesteld door Buro Ontwerp & Omgeving met kenmerk 3745.01 van 29 november 2022. Dat hieruit is gebleken dat ter plaatse de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van wegverkeerslawaaï vanwege de Rooseveltlaan tot ten hoogste 50 dB wordt overschreden. In verband met deze overschrijding een hogere waarde is vastgesteld. Dat zowel het akoestisch onderzoek als het besluit hogere waarde onderdeel uitmaken van deze omgevingsvergunning.
8. Dat op grond van artikel 6.5 lid 3 van het Bor in samenhang gezien met besluit van de raad van 24 maart 2011 geen verklaringen van geen bedenkingen vereist is nu de aanvraag past binnen de door de raad bij besluit van 24 maart 2011 aangewezen gevallen;
9. Dat de provincie Noord-Brabant geen aanleiding gezien heeft tot het maken van opmerkingen op het voornemen tot dit besluit;
10. 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, onder 3° van de Wabo kan worden verleend ten behoeve van de verwezenlijking van het in de aanvraag omschreven project;
11. Dat de aanvraag conform artikel 3.8 van de Wabo is gepubliceerd op 25-01-2023.

Activiteit : Het uitvoeren van een werk (artikel 2.1 lid 1, onder b van de Wabo)

Omschrijving : Het afgraven van gronden ten behoeve van het realiseren van 32 appartementen aan Teunisbloemstraat (Vijverberg-Zuid)

Kenmerk : WO/2023/0037

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 op grond van artikel 15 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Gageldonk-West" voor het bodemverlagen of afgraven van gronden dieper dan 0,5 meter over een oppervlakte van meer dan 100 m² een omgevingsvergunning voor de activiteit: "het uitvoeren van een werk" is vereist als bedoeld in artikel 2.1 lid 1, onder b, van de Wabo;
2. Dat het project waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen op gronden met deze bestemming;
3. Dat wij over het uitvoeren van een werk advies hebben ingewonnen bij de archeoloog van de gemeente Bergen op Zoom;
4. Dat op een deel van het terrein, met name in het midden waar de bouw is voorzien, zich nog een ongerepte bodem bevindt. Eventuele bewoningssporen bevinden zich in de venige A0-laag, op 75 cm onder maaiveld en bestaan uit paalkuilen en greppels van houten bebouwing die zich als vlekken in het zand aftekenen. Er worden geen bakstenen resten verwacht. Evenmin worden resten verwacht die vanwege uniciteit in situ bewaard zouden moeten blijven en dus een belemmering voor de nieuwbouw zouden vormen. Echter dient wel aandacht aan eventuele archeologische sporen geschonken te worden. Een zekere mate van archeologisch onderzoek is dus wel nodig maar dit kan op een praktische manier worden ingestoken in het plan. De uitvoering bestaat uit een archeologische begeleiding tijdens het graafwerk.
5. Dat onder het stellen van onderstaande voorwaarden positief is geadviseerd door de stadsarcheoloog over het uitvoeren van de werkzaamheden;
6. 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 bouwrijp maken (het gedeeltelijk ontgraven van het terrein) dient plaats te vinden onder archeologische begeleiding. Wat inhoudt dat een archeoloog aanwezig is bij het ontgraven van het humeuze 'zwarte' zand tot 75cm diep zodat eventuele sporen kunnen worden gedetecteerd en gedocumenteerd. Op de diepte van 75 cm wordt dan onder regie van de archeoloog door de mobiele kraan een tijdelijk vlak aangelegd. Als er geen sporen zijn, kan direct naar de gewenste diepte worden ontgraven en is de begeleiding ten einde;
2. De ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor het inhuren van de begeleiding bij een bedrijf of instelling dat daarvoor gecertificeerd is. Deze partijen zijn te vinden via de website www.sikb.nl.

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.

Crisis- en herstelwet

De Crisis- en herstelwet is van toepassing op dit besluit. Dit betekent onder meer dat belanghebbende in het beroepschrift moeten aangeven welke beroepsgronden er worden aangevoerd tegen het besluit. Het is niet mogelijk om een zogenaamd 'pro-forma beroepschrift' in te dienen.

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift 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 besluit:

1. Tekeningen_situatie_TO-050_20022023.pdf
2. Tekeningen_plattegrond-begane-grond_TO-100_20022023.pdf
3. Tekeningen_plattegronden-1e-verdieping_TO-101_20022023.pdf
4. Tekeningen_plattegrond-2e-verdieping_TO-102_20022023.pdf
5. Tekeningen_plattegrond-3e-verdieping_TO-103_20022023.pdf
6. Tekeningen_plattegrond-4e-verdieping_TO-104_20022023.pdf
7. Tekeningen_plattegrond-5e-verdieping_TO-105_20022023.pdf
8. Tekeningen_plattegrond-6e-verdieping_TO-106_20022023.pdf
9. Tekeningen_plattegrond-dak_TO-107_20022023.pdf
10. Tekeningen_plattegrond overzicht BVO per woning_TO-804_20022023.pdf
11. Tekeningen_brutovloeroppervlak_TO-800_20022023.pdf

12. Tekeningen_gebruiksoppervlak_TO-801_14122022.pdf
13. Tekeningen_installatie-fundering-bg_C00_25052022
14. Tekeningen_installatie-6everdieping-dak_C01_25052022.pdf
15. Tekeningen_gevels_TO-201_14122022.pdf
16. Tekeningen_gevels_TO-200_14122022.pdf
17. Tekeningen_Doorsnede A-A_TO-300_20022023.pdf
18. Tekeningen_Doorsnede B-B_TO-301_20022023.pdf
19. Tekeningen_Doorsnede C-C_TO-302_20022023.pdf
20. Tekeningen_Doorsnede D-D_TO-303_20022023.pdf
21. Tekeningen_details_TO-400_14122022.pdf
22. Tekeningen_constructie-fundering-plattegrond-details_19-105_D0701V_21122022.pdf
23. Tekeningen_buitenkozijnen_TO-500_20022023.pdf
24. Tekeningen_binnenkozijnen_TO-550_20022023.pdf
25. Tekeningen_brandveiligheid_TO-803_20022023.pdf
26. Tekeningen & rapport_geluid-ventilatie_14122022.pdf
27. Tekeningen & rapport_brandveiligheid_23122022.pdf
28. Tekeningen_Overzicht-boringen-bodemonderzoek_20RDK015_022023.pdf
29. Rapport_Ruimtelijke onderbouwing-ontwerp-fase3_16012023.pdf
30. Rapport_Verkennend bodem en asbest onderzoek_06042023.pdf
31. Rapport_Verkennend-bodem-asbest-onderzoek_13-1-2023.pdf
32. Rapport_Verkennend-bodem-asbest-onderzoek.pdf
33. Rapport_Ventilatieberekeningen_NEN1087_13122022
34. Rapport_Toets-bouwbesluit_oppervlakte-gebruiksfunctie_14122022.pdf
35. Rapport_Toets-bouwbesluit_daglicht_14122022.pdf
36. Rapport_Statische-berekening-constructie_13022023.pdf
37. Rapport_AERIUS-stikstofbeoordeling_22022023.pdf
38. Rapport_Quickscan-natuurtoets_29102020.pdf
39. Rapport_Onderzoek_WNB-vleermuizen-gierzwaluw-huisbus.pdf
40. Rapport_MPG_Berekening_13122022.pdf
41. Rapport_kleur&materialen-lijst_14122022.pdf
42. Rapport_brandveiligheid-rookwerendheid-ventilatie_23122022.pdf
43. Rapport_Akoestisch-onderzoek-wegverkeerslawaaier_29112022.pdf
44. Rapport_Aanvullend-veldwerk-analyses_022023.pdf
45. Nota van Commentaar

Gebruiksfunctie en gebruiksoppervlak volgens Wet basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)
Zie huisnummerbesluit: PI23-05046