

BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

Bekendmaking besluit omgevingsvergunning (zaaknummer O2015-185)

Burgemeester en wethouders van Stein maken bekend dat zij op 5 oktober 2016 een omgevingsvergunning hebben verleend voor:

- "het bouwen van een bedrijfshal met kantoor en een wasplaats ten behoeve van de vestiging van een reparatie- en servicebedrijf voor vrachtwagens (MAN) gelegen aan de Nijverheidsweg 40, 6171 AZ te Stein (zaaknummer O2015-185).

Terinzagelegging:

Het besluit met bijbehorende bijlage ligt vanaf 14 oktober 2016 tot en met 24 november 2016 in het gemeentehuis (afdeling Dienstverlening), Stadhouderslaan 200 te Stein ter inzage. U kunt hiervoor telefonisch een afspraak maken met de afdeling Dienstverlening (tel. 046-4359393). Tevens is het besluit met de ruimtelijke onderbouwing digitaal te raadplegen via www.gemeentestein.nl (actueel bekendmakingen omgevingsvergunning) en via www.ruimtelijkeplannen.nl onder NL.IMRO.0971.OVBedrijfsgebMAN-DB01.

Rechtsbescherming

Beroep:

Tegen dit besluit kunnen direct-belanghebbenden met ingang van 14 oktober 2016 tot en met 24 november 2016 beroep indienen bij de Sector Bestuursrecht van de Rechtbank Limburg (Postbus 950, 6040 AZ te Roermond). Het ingediende beroep schorst de werking van het besluit echter niet. Indien onverwijld spoed dit vereist, kan een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg (sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ te Roermond).

Stein, 5 oktober 2016

J. Beverloo (secretaris)

mw M.F.H. Leurs-Mordang (burgemeester)

Marlinspike Hitch BV
Postbus 104
2870 AC SCHOONHOVEN

Stadhouderslaan 200
Postbus 15
6170 AA Stein
T 046-4359393
info@gemeentestein.nl
www.gemeentestein.nl

Verzenddatum: 5 oktober 2016
Uw kenmerk:
Ons Kenmerk: DOC.SXO18981430
Zaaknummer: O2015-185\SXO17004774
Bijlagen: Factuur en Besluit
Behandeld door: Dhr. drs L.J.J. Pompl
Betreft: Verzendsbrief besluit omgevingsvergunning

Geachte heer Van Kruijsdijk,

Op 21 december 2015 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bedrijfshal met kantoor en een wasplaats op het perceel gelegen aan de Nijverheidsweg 40, 6171 AZ te Stein ontvangen.

Het onderhavige perceel is kadastraal gelegen in de gemeente Stein, sectie A, kadastraal nummer 1111.

De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer O2015-185\SXO17004774.

Wij verzoeken u vriendelijk bij iedere correspondentie met de gemeente het zaaknummer te vermelden om een goede afhandeling van uw aanvraag te kunnen waarborgen.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Bouwen.
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

In deze brief informeren wij u over welke beslissing op de aanvraag is genomen.

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

Het besluit d.d. 5 oktober 2016 en bijbehorende bescheiden hebben wij als bijlagen toegevoegd aan dit schrijven.

Aan de omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om het besluit van de omgevingsvergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven. Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de vergunning voordat deze onherroepelijk is.



In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Voorts willen wij u erop wijzen dat u op grond van de artikel 4.5 en 4.14 van de gemeentelijke bouwverordening verplicht bent om de aanvang en het gereedkomen van de bouwwerkzaamheden te melden bij de afdeling Dienstverlening, Team VTH.

Het is namelijk verboden na de bouw van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen, indien het bouwwerk niet gereed is gemeld en aangetoond is dat wordt voldaan aan wet - en regelgeving.

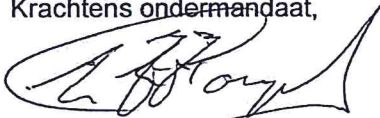
U kunt de formulieren downloaden via de volgende link op de gemeentelijke website http://www.gemeentestein.nl/loketten/formulieren_41071/ onder het onderdeel Bouwen / Slopen. Indien het bouwwerk niet wordt gereed gemeld door u en bij akkoord er geen gereedmelding is ontvangen

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in het huis-aan-huis blad 1Stein, in de Statscoutant en tevens op internet via <http://www.gemeentestein.nl/actueel> onder bekendmakingen en via <https://www.overheid.nl/> welke u kunt raadplegen onder [https://zoek.overheid.nl/berichten over uw buurt eenvoudig zoeken](https://zoek.overheid.nl/berichten%20over%20uw%20buurt%20eenvoudig%20zoeken) met behulp van de postcode zoekfunctie.

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd tot een bedrag van € 52.237,00. Voor betaling van dit bedrag is een gespecificeerde factuur toegevoegd.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Dienstverlening, Team Vergunning, Toezicht en Handhaving via het algemene telefoonnummer 046-4359393.

Burgemeester en wethouders van Stein,
Krachtens ondermandaat,



Medewerker afdeling Dienstverlening,
Team Vergunning, Toezicht en Handhaving
Dhr. drs L.J.J. Pompl

Besluit: Stein, 5 oktober 2016
Afdeling: Dienstverlening, Team Vergunning, Toezicht en Handhaving
Betreft: Omgevingsvergunning
Kenmerk: DOC.SXO18981391
Zaaknummer: O2015-185\SXO17004774

Op 21 december 2015 is een aanvraag met bijlagen van Marlinspike Hitch BV, Postbus 104, 2870 AX Schoonhoven ingekomen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bedrijfshal met kantoor en een wasplaats ten behoeve van de vestiging van een reparatie- en servicebedrijf voor vrachtwagens (MAN) gelegen aan de Nijverheidsweg 40, 6171AZ te Stein.

Het onderhavige perceel is kadastraal gelegen in de gemeente Stein, sectie A, kadastraal nummer 1111.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Bouwen.
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Burgemeester en wethouders zijn ingevolge artikel 2.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bevoegd om een besluit te nemen op de aanvraag om een omgevingsvergunning.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is getoetst en voldoet aan de indieningsvereisten zoals bedoeld in de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Door aanvrager is op 10 februari 2016 namens MAN een melding ingevolge het activiteitenbesluit ingediend. Op basis van de ingediende bescheiden is geconcludeerd dat er sprake is van een B-inrichting.

Het plan voorziet in de herinrichting van het perceel en de aanleg van een nieuwe uitweg. Voor deze activiteiten dient een afzonderlijke aanvraag omgevingsvergunning activiteit "uitweg" en activiteit "aanleg (uitvoeren werk- en werkzaamheden)" aangevraagd te worden.

Op basis van de bij de aanvraag om omgevingsvergunning ingediende bescheiden zijn er geen aanwijzingen dat er sprake is van aanhaken van andere meldingen en \ of vergunningen.

Beoordeling van de activiteiten:

Nummeraanduiding toekenning:

Op grond van artikel 6 van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen worden gemeenten onder andere opgedragen nummeraanduidingen toe te kennen en \ of te onttrekken aan de op het grondgebied van de gemeente gelegen verblijfsobjecten, standplaatsen en ligplaatsen en overeenkomstig artikel 108 van de Gemeentewet en artikel 3 van de Verordening naamgeving en nummering (adressen) van de gemeente Stein 2010.

Het plan voorziet in het ontstaan van een nieuw verblijfsobject waaraan een nummeraanduiding dient te worden toegekend. overeenkomstig de Wet basisregistraties adressen en gebouwen (BAG). Aan deze nummeraanduiding toekenning zijn geen andere rechten te ontleen dan het voeren van de nummeraanduidingen conform de uitvoeringsvoorschriften.

Voorgesteld wordt over te gaan tot vaststelling van de volgende nummeraanduiding overeenkomstig de bij de dit besluit behorende situatietekening:

- Nijverheidsweg 40 te Stein.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening:

De gronden waarop de activiteit is voorzien hebben ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kerensheide" de bestemming "Bedrijventerrein". Ingevolge artikel 4, lid 4.2, sub 4.2.2. geldt voor bedrijfsgebouwen dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden terwijl het plan voorziet in bebouwing buiten dit bouwvlak. Het plan is dan ook in strijd met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan.

De gronden waarop de activiteit is voorzien hebben ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kerensheide" de bestemming "Waarde - Archeologie 2". Ingevolge artikel 9, lid 9.2 sub 9.2.1 van het bestemmingsplan mag op de voor "Waarde – Archeologie 2" aangewezen gronden niet worden gebouwd indien het verstoringsoppervlakte > 2.500 m² terwijl uw plan voorziet in de sloop van bestaande bebouwing, de bouw van een nieuwe bedrijfsruimte en de herinrichting van het buitenterrein waarvan de verstoringsoppervlakte > 2.500 m². Het plan is dan ook in strijd met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan.

De gronden waarop de activiteit is voorzien hebben ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kerensheide" de bestemming "Waarde - Archeologie 2". Ingevolge artikel 9, lid 9.4 sub 9.4.1 van het bestemmingsplan mag op de voor "Waarde – Archeologie 2" aangewezen gronden geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd zonder een (omgevings)vergunning activiteit aanleg indien het verstoringsoppervlakte > 2.500 m² terwijl uw plan voorziet in de sloop van bestaande bebouwing, de bouw van een nieuwe bedrijfsruimte en de herinrichting van het buitenterrein waarvan de verstoringsoppervlakte > 2.500 m². Het plan is dan ook in strijd met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders zijn op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bevoegd om ontheffing te verlenen van ter plaatse geldende bestemmingsplan op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Het plan behoort tot een geval waarvoor de raad de bevoegdheid om een verklaring van geen bedenkingen af te geven heeft gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders van Stein.

Burgemeester en wethouders zullen moeten afwegen of zij gebruik willen maken van deze bevoegdheid. Bij de beoordeling of van deze bevoegdheid om af te wijken gebruik zal worden gemaakt heeft de volgende overweging plaatsgevonden:

Ten behoeve van het plan is in opdracht van Marlinspike Hitch door Tonnaer adviseurs in omgevingsrecht een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (projectnummer 40517R.2002, d.d. 14 april 2016). Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag. Deze

ruimtelijke onderbouwing is door het bevoegd gezag beoordeeld en akkoord bevonden en vormt de basis van de ruimtelijke afweging van burgemeester en wethouders om af te wijken van het bestemmingsplan.

- Afwijken bouwvlak

Het plan voorziet in het bebouwen van het perceel buiten het bouwvlak. Het perceel maakt onderdeel uit van het voormalige Macintosh terrein. Inmiddels zijn een groot aantal opstallen geamoveerd en is een ruimtelijk herinrichtingsplan c.q. visie voor het gebied opgesteld (Poort van Stein). Deze visie van de Poort van Stein voorziet in het behoud van de bedrijfsbestemming voor een groot deel van het terrein en daarnaast wordt voor het overige deel van het voormalige Macintosh terrein aan een nieuwe bestemming gedacht (leisure). Het onderhavige plan past qua gebruik in het vigerend bestemmingsplan.

- Archeologie

Op basis van het vigerend bestemmingsplan heeft het perceel de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2". In het kader van het bestemmingsplan is reeds geconcludeerd dat het gebied een verhoogde archeologische verwachtingswaarde heeft en dat daarom aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Inmiddels is een proefgleuvenonderzoek uitgevoerd waarbij blijkt dat er geen archeologische waarden in het gebied te verwachten zijn. Het evaluatierapport wordt opgesteld en zal ter beoordeling aan het bevoegd gezag worden overgelegd.

- Infiltratie

In het kader van het gemeentelijk rioleringsplan dient voor deze nieuwe inrichting een gescheiden afvalwatersysteem aangelegd te worden. In het kader van het plan Poort van Stein is de aanleg van een nieuwe grote waterbergingsvoorziening voorzien waarbij het schone hemelwater van het bedrijf gecontroleerd wordt opgevangen en via een nabij gelegen buffer kan infiltreren. Tot het moment van realisatie van deze nieuwe voorziening dienen de bedrijfsgebouwen aangesloten te zijn op een eigen hemelwaterinfiltratievoorziening op eigen terrein.

- Financiële haalbaarheid

Het plan wordt door de aanvrager met eigen middelen gerealiseerd. Ten aanzien van mogelijke risico's van planschade alsmede de aanleg van infrastructuur en de aanleg van een nieuwe infiltratiebuffer voor de ontwikkeling van Poort van Stein is een anterieure overeenkomst tussen gemeente en aanvrager afgesloten teneinde de economische haalbaarheid van het plan te garanderen.

Ten aanzien van de overige ruimtelijke afwegingen wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van de aanvraag en dit besluit.

Bouwen:

De aanvraag is getoetst en voldoet aan:

- het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- de eisen van de gemeentelijke Bouwverordening;
- de eisen van het Bouwbesluit.

- Bodem

Ten behoeve van de ontwikkeling van de Poort van Stein is een verkennend bodemonderzoek en een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken wordt

geconcludeerd dat het perceel geschikt is voor het beoogde gebruik. Op het perceel is ter plaatse van de bouwlocatie van de wasplaats nog een asfaltlaag aanwezig. Deze dient voor het bouwrijp maken van het terrein verwijderd en conform de geldende regelgeving afgevoerd te worden. Voor start bouw dient het bouwvlak door het bevoegd gezag beoordeeld en vrijgegeven te worden.

- Welstand

De welstandscommissie heeft in haar vergadering van 30 maart 2016 geoordeeld dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand. Ons college is niet gebleken van redenen welke een afwijking van het advies van de welstandscommissie rechtvaardigen, dan wel noodzakelijk maken.

Inspreek:

Voor een zorgvuldige afweging van belangen voor bovengenoemde aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft het ontwerp besluit en de aanvraag met bijbehorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht van 15 april 2016 tot 26 mei 2016 in het gemeentehuis ter inzage gelegen.

Binnen deze periode van terinzagelegging is eenieder de mogelijkheid geboden mondeling of schriftelijk zienswijzen in te brengen tegen het ontwerp besluit. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Overwegende het voorgaande is naar het oordeel van Burgemeester en wethouders niet gebleken van omstandigheden welke zich verzetten tegen het verlenen van de omgevingsvergunning en zijn er geen weigeringsgronden aanwezig.

Besluit:

Gelet op de artikelen 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriële Regeling omgevingsrecht, de Algemene wet bestuursrecht, de Wet basisregistraties adressen en gebouwen (BAG), de Gemeentewet en de Verordening naamgeving en nummering (adressen) van de gemeente Stein 2010 besluiten burgemeester en wethouders:

A) Nummeraanduiding toekenning:

Over te gaan tot vaststelling van de volgende nummeraanduiding in het kader van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen (BAG), overeenkomstig de bij dit besluit (BAG Brondocument: O2015-155.1) behorende situatietekening:

- Nijverheidsweg 40 te Stein.

De nummeraanduiding dient door de eigenaar van het pand uiterlijk 4 weken voor het in gebruik nemen van het pand aangebracht te worden overeenkomstig het gestelde in de Verordening naamgeving en nummering (adressen) gemeente Stein.

B) Omgevingsvergunning:

- Op basis van het door raad verleende mandaatbesluit voor de ontwikkeling van het plan een verklaring van geen bedenkingen te verlenen.
- Aan Marlinspike Hitch BV, Postbus 104, 2870 AX Schoonhoven de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten "Bouwen" en "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" voor het bouwen van een bedrijfshal met kantoor en een wasplaats ten behoeve van de vestiging van een reparatie- en servicebedrijf voor vrachtwagens gelegen aan de Nijverheidsweg 40, 6171AZ te Stein.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de bij het besluit gevoegde gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning en onder de volgende aanvullende voorwaarden:

- De brandveiligheidsaspecten zijn akkoord onder de voorwaarden dat de voorwaarden zoals bedoeld in het, advies van de Brandweer Veiligheidsregio Zuid-Limburg met kenmerk 2016.2000.0382, d.d.15-9-2016 worden overgenomen en onverkort onderdeel uitmaken van onderhavig besluit.
- In de periode tot aan de realisatie van de geplande waterbergvoorziening voor het plan 'Poort van Stein' dient het hemelwater afkomstig van het bedrijfsgebouw en de omliggende bestrating te worden opgevangen op het eigen perceel. De gegevens omtrent deze eigen opvangvoorziening (zoals bijvoorbeeld tekeningen, berekeningen en de waterdoorlatendheid van de bodem) dienen 3 weken voor de ingebruikname van het gebouw ter beoordeling en goedkeuring aan de gemeente Stein, afdeling Dienstverlening, team VTH overgelegd te worden.
- De aanvullende constructieve gegevens welke benoemd worden in het, bij dit besluit behorende, rapport van Ingenieursbureau van der Werf & Nass b.v. met werknummer 3695JP, d.d.26-9-2016 (afdeling 2.1 Bouwbesluit 2012) dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden ter beoordeling aan de afdeling Dienstverlening team VTH overgelegd te worden :
- De uitgewerkte installatietechnische gegevens waaruit blijkt dat de capaciteit en situering van de hemelwaterafvoervoorzieningen op het dak van het bedrijfsgebouw voldoen aan artikel 6.17 van het Bouwbesluit (afdeling 6.4 Bouwbesluit 2012) dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden ter beoordeling en goedkeuring aan de afdeling Dienstverlening, team VTH overgelegd te worden.
- Uiterlijk 3 weken voor start van de bouwwerkzaamheden dient de aanwezige asfaltlaag ter plaatse van de wasplaats verwijderd te worden en de ondergrond van het bouwvlak van de wasplaats dient door c.q. namens de afdeling Dienstverlening, team VTH beoordeeld en voor de bouw vrijgegeven te worden.

Burgemeester en wethouders van Stein,
krachtens ondermandaat,

bl a 
Afdeling Dienstverlening,
Teamleider Vergunning, Toezicht en Handhaving
Mevr. N.S.A. Daniels.

afdelingsmanager

Rechtsbescherming:

Beroep:

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend.

Tegen de beschikking kan beroep worden ingesteld door:

- Degenen die zienswijzen hebben ingebracht tegen de ontwerp beschikking;
- Degenen die een zienswijze willen inbrengen tegen de wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerp zijn aangebracht;
- Belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen de ontwerp beschikking;
- De adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over de ontwerp beschikking.

De beschikking wordt na afloop van de beroepstermijn van kracht tenzij gedurende die termijn beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. De beschikking wordt niet van kracht voordat op dat verzoek is beslist. Het beroepschrift moet in tweevoud worden ingediend. U kunt beroep instellen bij de Sector Bestuursrecht van de Rechtbank Limburg, Postbus 950, 6040AZ te Roermond.

Het beroepschrift dient te worden ondertekend en tenminste te bevatten:

- Naam en adres van de indiener;
- De dagtekening;
- Een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- De gronden van het beroep.

Dit beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

Inwerkingtreding besluit:

Het besluit treedt pas in werking met ingang van de zevende week na het bekendmaken van het besluit. (einde beroepstermijn)

Voorlopige voorziening:

Tegelijk met het indienen van het beroepschrift, zoals hierboven vermeld, kunnen belanghebbenden een voorlopige voorziening vragen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040AZ te Roermond, indien onverwijlde spoed, gelet op de belangen dat vereist.

Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking, nadat hierover een beslissing is genomen.

Digitaal verzoekschrift:

Belanghebbenden kunnen ook digitaal een verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD of eHerkenning). Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.

Ten slotte:

Wij wijzen er met nadruk op dat vergunninghoud(st)er op eigen risico handelt, indien met de vergunde activiteiten wordt gestart, voordat definitief is komen vast te staan, dat het besluit niet meer kan worden vernietigd.

Leges:

Ingevolge de vastgestelde legesverordening van de gemeente Stein gelden in het algemeen vaste leges bedragen.

Een uitzondering op het voorgenoemde is de activiteit bouwen. Op grond van de legesverordening dienen de leges te worden bepaald aan de hand van de bouwkosten, volgens de berekeningsmethodiek zoals vastgesteld in de legesverordening:

Grondslag vastgestelde bouwkosten: € 1.740.000,00

Totaal leges: € 52.237,00