

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Moerdijk hebben op 15 mei 2022 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

K.O.N. B.V., Fabrieksstraat 11, 4754 AD Stampersgat.

De aanvraag is ingediend voor het bouwen van 3 woningen op de percelen gelegen naast Veerstraat 16, Standdaarbuiten, kadastraal bekend Standdaarbuiten, sectie D nummers 3246, 3247, 3247, 3248 en 3251.

Deze aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo);
- het gebruiken van gronden en/of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo).

Procedure

De voorbereiding van de beschikking op de aanvraag heeft plaatsgevonden overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo en het bepaalde in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Toetsing aanvraag

Getoetst is of de aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 14 juli 2022, 26 juli 2022, 16 maart 2023, 23 juli 2023 en 14 december 2023. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag, alsmede de latere aanvulling daarop, voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

De aanvraag is voor 'het bouwen van een bouwwerk' getoetst aan artikel 2.10 Wabo en voor 'het gebruiken van gronden en/of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan' aan artikel 2.12 Wabo. Daarnaast is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor). De beoordeling is vastgelegd in de overwegingen welke als bijlage bij dit besluit zijn gevoegd.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij behorende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen, dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Advies

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of

betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende instantie/bestuursorgaan gezonden:

1. Dorp Stad & Land, aangesteld als welstandscommissie voor de gemeente Moerdijk op grond van artikel 6.2 Bor.

Naar aanleiding hiervan heeft de welstandscommissie van de gemeente Moerdijk ons op 2 juni 2022 geadviseerd over de aanvraag. Dit advies is als bijlage bij dit besluit gevoegd. In de overwegingen wordt nader ingegaan op het uitgebrachte advies.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo worden in het Bor of in een bijzondere wet categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend voordat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 6.5 Bor wordt de omgevingsvergunning niet verleend voordat de gemeenteraad heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. In dit kader hebben wij een exemplaar van de aanvraag aan hen toegezonden met het verzoek te beoordelen of deze verklaring kan worden afgegeven.

Op 3 juni 2010 heeft de gemeenteraad een categorie bouwwerken benoemd waarvoor het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen aan het college van Burgemeester en Wethouders is gedelegeerd. Gelet op dit raadsbesluit valt deze aanvraag onder de categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist van de gemeenteraad. Indien ten minste 2 leden uit de gemeenteraad en/of 2 leden uit de commissie Fysieke Infrastructuur dat kenbaar maken, moet alsnog het voorgenomen besluit ter waarborging in de commissie Fysieke Infrastructuur aan de orde komen. De 2 leden moeten daarbij afkomstig zijn uit meer dan 1 in de gemeenteraad vertegenwoordigde fracties. De raadsinformatiebrief heeft vanaf 9 januari 2024 tot en met 15 januari 2024 ter inzage gelegen. Er is door geen van de raadsleden ingetekend op de Raadsinformatiebrief. Voor behandeling in de commissie Fysieke Infrastructuur zijn twee raadsleden nodig, dus behandeling in de commissie Fysiek Infrastructuur is niet noodzakelijk. Dit betekent dat het afgeven van de genoemde verklaring van geen bedenkingen voor deze aanvraag gedelegeerd is aan het college van Burgemeester en wethouders.

Ontwerp besluit

Burgemeester en wethouders van Moerdijk zijn voornemens], gelet op artikel 2.1, 2.2 en § 2.3 van de Wabo de omgevingsvergunning te verlenen voor het project:

1. het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo (het bouwen van drie woningen);
2. het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo (het gebruiken van gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' ten behoeve van de functie 'wonen');

op de percelen gelegen naast Veerstraat 16, Standdaarbuiten (kadastraal bekend Standdaarbuiten, sectie D nummers 3246, 3247, 3247, 3248 en 3251).

De omgevingsvergunning zal worden verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de omgevingsvergunning.

Voor de motivering van bovengenoemd besluit, verwijzen wij u naar de overwegingen behorende bij deze beschikking.

Zevenbergen,
het college van burgemeester en wethouders,

Overige documenten

De volgende documenten zullen onderdeel zijn van het definitieve besluit:

- overwegingen en voorschriften behorende bij het besluit (bijgevoegd)
- aanvraagformulier omgevingsvergunning OLO 6976523
- toelichting stikstofberekening, document Toelichting Stikstofberekening naast Veerstraat 16 Standdaarbuiten.pdf, ingekomen d.d. 22-01-2024
- tekening parkeerplaatsen, document 27062023_6_parkeerplaatsen_Veerstraat_te_Standdaarbuiten.pdf, ingekomen d.d. 24-07-2023
- ruimtelijke onderbouwing naast Veerstraat 16 Standdaarbuiten, document 23072023_ROVeerstraat_Standdaarbuiten.pdf, ingekomen d.d. 23-07-2023
- milieuprestatieberekening type B, document 20150_MILIEUPRESTATIEBEREKENING_TYPE_B.pdf, ingekomen d.d. 26-07-2023
- milieuprestatieberekening type Asp, document 20150_MILIEUPRESTATIEBEREKENING_TYPE_ASP.pdf, ingekomen d.d. 26-07-2023
- milieuprestatieberekening type A, document 20150_MILIEUPRESTATIEBEREKENING_TYPE_A.pdf, ingekomen d.d. 26-07-2023
- bouwbesluit berekeningen, beng-berekening type B, document BOUWF._RAP._BENG_BER_T_B.pdf, ingekomen d.d. 14-07-2023
- bouwbesluit berekeningen, beng-berekening type Asp, document BOUWF._RAP._BENG_BER_T_Asp.pdf, ingekomen d.d. 14-07-2023
- bouwbesluit berekeningen, beng-berekening type A, document BOUWF._RAP._BENG_BER_T_A.pdf, ingekomen d.d. 14-07-2023
- bouwplaatsinrichting, document 13902-BPL00_BOUWPLAATSINRICHTING_2022-07-08.pdf, ingekomen d.d. 14-07-2023
- principedetails, document 13902-B02_BOUWKUNDIGE_DETAILS_2022-07-08.pdf, ingekomen d.d. 14-07-2023
- tekening gevels, plattegronden, doorsneden, document 13902-B01_BESTEKTEKENING_2022-07-08.pdf, ingekomen d.d. 14-07-2023
- situatietekening, document 13902-B00_SITUATIETEKENING_2022-07-08.pdf, ingekomen d.d. 14-07-2023
- aerius-berekening gebruiksfase, document AERIUS_bijlage_20220309220235_Gebruiksfase3onder1kapwoningRY568YUmWxBw.pdf, ingekomen d.d. 27-06-2023
- statische berekening, document 13902_stat_ber_0_dd_2021_03_25.pdf, ingekomen d.d. 30-05-2023
- tekening riolering, document 13902-R01_RIOLERING_2021-02-03.pdf, ingekomen d.d. 30-05-2023
- fundering, palenplan, document 13902-05_FUNDERING_EN_PALENPLAN_2021-04-02.pdf, ingekomen d.d. 30-05-2023
- constructie begane grondvloer, document 13902-04_CONSTRUCTIE_BEGANE_GRONDVLOER_2021-02-03.pdf, ingekomen d.d. 30-05-2023
- constructie 1e verdiepingvloer, document 13902-03_CONSTRUCTIE_1E_VERDIEPINGSVLOER_2021-02-03.pdf, ingekomen d.d. 30-05-2023
- constructie 2e verdiepingvloer, document 13902-02_CONSTRUCTIE_2E_VERDIEPINGSVLOER_2021-02-03.pdf, ingekomen d.d. 30-05-2023
- constructie kap, document 13902-01_CONSTRUCTIE_KAP_2021-02-03.pdf, ingekomen d.d. 30-05-2023

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen van 3 woningen op de percelen naast de Veerstraat 16, Standdaarbuiten.

<u>Overwegingen</u>	5
<u>Voorschriften</u>	8

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag.

Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)

Inleiding

Een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo dient te worden verleend als geen sprake is van één van de weigeringsgronden zoals opgenomen in artikel 2.10 Wabo. Wij hebben beoordeeld of hiervan sprake is.

Toelichting

Bouwbesluit

De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken voldoende aannemelijk dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gegeven bij of krachtens het Bouwbesluit.

Bouwverordening

De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken voldoende aannemelijk dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gegeven in de gemeentelijke bouwverordening.

Welstand

Op 2 juni 2022 heeft de Welstandsc commissie van de gemeente Moerdijk ons geadviseerd over de aanvraag. Zij is van mening dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij hebben dit advies overgenomen, voor de motivering met betrekking tot welstand wordt dan ook naar het betreffende advies verwezen.

Bestemmingsplan

De percelen waarop gebouwd gaat worden vallen binnen het bestemmingsplan 'Kern Standaardbuiten' en het 'Veegplan kernen 2017'. De percelen hebben volgens dit bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijventerrein' met functieaanduiding bedrijf van categorie 2. De aanvraag is getoetst aan de regels van dit bestemmingsplan.

Hieruit is gebleken dat de ingediende aanvraag niet past binnen de regels van dit bestemmingsplan. In artikel 7 van het bestemmingsplan is bepaald voor welke doeleinden gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' mogen worden gebruikt. Onderhavige aanvraag gaat uit van het gebruik van de gronden ten behoeve van woondoeleinden en dit is binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' niet toegestaan. Er is daarom sprake van strijd met het bestemmingsplan.

De aanvraag past niet binnen de regels van het bestemmingsplan. Daarom moet de aanvraag, op grond van artikel 2.10 lid 2 Wabo, mede worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo. De vergunning wordt in dat geval slechts geweigerd als vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is. Gebleken is dat toepassing kan worden gegeven aan artikel 2.12 zodat de vergunning voor het zogenaamde 'planologisch strijdig gebruik' kan worden verleend. Voor de overwegingen verwijs ik u naar het gestelde onder "het gebruik van gronden of bouwwerken...." in onderstaande overwegingen.

Uitgestelde gegevens

Gelet op artikel 2.7 van de Regeling omgevingsrecht kan bij vergunning worden bepaald dat gegevens, op verzoek van de aanvrager, uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de bouwwerkzaamheden aangeleverd worden ter beoordeling van het bevoegd gezag. Gelet op het vorenstaande hebben wij voorschriften aan deze vergunning verbonden.

Conclusie

Op grond van de genoemde overwegingen, zijn wij van oordeel dat de gevraagde vergunning voor de activiteit het (ver)bouwen van een bouwwerk verleend moet worden. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden met betrekking tot het uitvoeren van deze 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)

Inleiding

Op grond van artikel 2.10 lid 2 Wabo moet de ingediende aanvraag voor de activiteit "het bouwen van een bouwwerk" als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo mede worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo omdat zij niet past binnen de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De aanvraag wordt slechts geweigerd als vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is. Wij hebben beoordeeld of het mogelijk is de vergunning met toepassing van artikel 2.12 Wabo te verlenen.

Toelichting

De aanvraag voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo kan, op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo, worden verleend als de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan maar niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De aanvraag omgevingsvergunning ziet op het realiseren van drie op de percelen naast de Veerstraat 16 in Standdaarbuiten. In de ingediende ruimtelijke onderbouwing d.d. 23 juli 2023 is aangetoond dat de gevraagde ontwikkeling passend is binnen gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid. Verder is in de ruimtelijke onderbouwing onderbouwd dat dit plan aanvaardbaar is en waarom afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen (milieutechnische, waterkundige, archeologische etc.) belemmeringen zijn om de omgevingsvergunning te verlenen.

De ruimtelijke onderbouwing d.d. 23 juli 2023 maakt onderdeel uit van deze vergunning.

Conclusie

Op grond van bovenstaande overwegingen, zijn wij van oordeel dat de gevraagde vergunning voor het planologisch strijdig gebruik op grond 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, conform de bij het besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)

1. De volgende gegevens en bescheiden moeten uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling ter nadere goedkeuring aan het team Vergunningen, toezicht en handhaving van gemeente Moerdijk worden overgelegd:
 - De uitvoeringstekeningen van de betonnen, stalen en houten constructieonderdelen (met bijbehorende berekeningen)
2. Voordat met de werkzaamheden wordt begonnen, moet dit ten minste twee dagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden worden gemeld via de website van de gemeente <https://www.moerdijk.nl/start-of-gereedmelding-bouw>.
3. Het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit 2012.
4. Aan het team Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving, moeten de volgende meldingen via de website <https://www.moerdijk.nl/start-of-gereedmelding-bouw> worden gedaan:
 - tenminste 2 werkdagen tevoren: de start van het heikwerk c.q. het boren van de palen;
 - tenminste 1 werkdag tevoren: het storten van beton voor fundering, vloeren en overige constructies.
5. Zodra de bouwwerkzaamheden zijn beëindigd, moet dit uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden worden gemeld via de website <https://www.moerdijk.nl/start-of-gereedmelding-bouw>.
6. Minimaal 8 weken voor de gewenste aansluitdatum moet een verzoek tot aansluiting worden ingediend door middel van het aanvraagformulier op de website van de gemeente: www.moerdijk.nl/rioolaansluiting. Voor vragen over het aansluiten op de gemeentelijke riolering moet u contact opnemen met team Openbare Ruimte via telefoonnummer 14 0168.