

(ONTWERP) OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Moerdijk hebben op 12 augustus 2022 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van

Fairway Projectontwikkeling B.V., Hogevaart 125, 5161 PM Sprang-Capelle

De aanvraag is ingediend voor het realiseren van 23 appartementen met stallingskelder gelegen aan de van Aerschotstraat 54 t/m 100, Zevenbergen, kadastraal bekend gemeente Zevenbergen, sectie L nummer 4771, 4772, 5823 en 5824.

Deze aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Het realiseren van een appartementengebouw en bijbehorende bouwwerken – activiteit Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo);
- Afwijken van diverse bestemmingen binnen het bestemmingsplan 'Woonwijken Zevenbergen' de bestemming 'Horeca' en is voorzien van de functieaanduidingen 'dansschool' en 'bedrijfswooning'. – activiteit Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1 lid 1 onder c Wabo);
- Het aanleggen van een uitrit – activiteit uitweg aanleggen of veranderen (artikel 2.2. lid 1 onder e 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. 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, voor het gebruik van gronden en/of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan' aan artikel 2.12 Wabo en voor 'het aanleggen van een uitrit' gelet op artikel 2.18 van de Wabo getoetst aan artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening. 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, derde en vierde lid Wabo, alsmede artikel 6.2 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies voorgelegd aan Dorp Stad & Land, aangesteld als welstandscommissie voor de gemeente Moerdijk.

Naar aanleiding hiervan heeft de welstandscommissie van de gemeente Moerdijk ons op 25 augustus 2022 geadviseerd over de aanvraag. In de overwegingen wordt nader ingegaan op het uitgebrachte advies.

Besluit vormvrije m.e.r. beoordeling

De voorgenomen activiteiten vallen onder bijlage D, categorie 11.2, van het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.). Omdat de drempelwaarde van bijlage D, categorie 11.2, niet wordt overschreden geldt de vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling die ten behoeve van de ontwikkeling ter plaatse van de Van Aerschotstraat Zevenbergen is uitgevoerd, blijkt dat het planvoornemen (gelet op de aard en omvang daarvan) geen significant nadelige milieugevolgen met zich meebrengt. Het opstellen van een milieueffectrapport is hiermee niet noodzakelijk. Burgemeester en wethouders besluiten om geen milieueffectrapport ofwel formele m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk te achten voor het planvoornemen ter plaatse van de Keteldiep (ong.) te Klundert.

Ontheffing Natuurbescherming

Op 19 november 2021 heeft Fairway Projectontwikkeling B.V. een aanvraag ingediend voor een ontheffing krachtens artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming voor de sloop van de bebouwing ten behoeve van nieuwbouw aan de Van Aerschotstraat 54 en 56 in Zevenbergen. Op 13 april 2022 is de beschikking hieromtrent, onder voorwaarde, verleend.

Verklaring van geen bedenkingen

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 4 mei tot en met 10 mei 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 een appartementengebouw);
 2. het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo (het gebruik van gronden met de bestemming 'Horeca' voor woondoeleinden, in afwijking van de bouwvoorschriften behorende bij de bestemming 'Horeca');
 3. het aanleggen van een uitweg als bedoeld in artikel 2.2 lid 1 onder e Wabo (het aanleggen van een uitrit bij het appartementengebouw);
- aan de van Aerschotstraat 54 t/m 100, Zevenbergen.

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,

Overige documenten

De volgende documenten zullen onderdeel zijn van het definitieve besluit:

- overwegingen en voorschriften behorende bij het besluit (bijgevoegd)
- aanvraagformulier omgevingsvergunning
- advies Welstandscommissie van de gemeente Moerdijk d.d. 25 augustus 2022
- quickscan wet natuurbescherming incl. stikstof, document quickscan_Wet_natuurbescherming_incl._stikstofdep_15666.002_D4_v2.pdf, ingekomen d.d. 28-03-2023
- aerius-berekening gebruiksfase, document gebruiksfase_v2.pdf, ingekomen d.d. 28-03-2023
- aerius-berekening aanlegfase, document aanlegfase_v2.pdf, ingekomen d.d. 28-03-2023
- schaduwmodellen, document Bijlage_12_Schaduwmodellen_planologisch_mogelijk_en_nieuw.pdf, ingekomen d.d. 27-02-2023
- besluit GS wet natuurbescherming, document Bijlage_9_Besluit_Wet_natuurbescherming_-_Soortenbescherming.pdf, ingekomen d.d. 27-02-2023
- aanmeldnotitie m.e.r., document Bijlage_1_Aanmeldnotitie_2023.pdf, ingekomen d.d. 27-02-2023
- ruimtelijke onderbouwing, document 2023-02-08_RO_Van_Aerschotstraat_56_Zevenbergen.pdf, ingekomen d.d. 27-02-2023
- constructief ontwerpdocument (incl. constructieoverzichten, globaal palenplan en funderingsadvies van naast gelegen belending), document 22011_Constructief_ontwerp_versie_2_-_6_december_2022.pdf, ingekomen d.d. 07-12-2022
- brandveiligheid plattegronden, document 20060_DO-13_Brandveiligheid_plattegronden_v2.pdf, ingekomen d.d. 27-10-2022
- principedetails, document 20060_DO-11_Principedetails_v2.pdf, ingekomen d.d. 27-10-2022
- Gevels, document 20060_DO-10_Gevels_v2.pdf, ingekomen d.d. 27-10-2022
- plattegrond 3e verdieping, document 20060_DO-07_Plattegrond_3e_verdieping___dak_v2.pdf, ingekomen d.d. 27-10-2022
- plattegrond 2e verdieping, document 20060_DO-06_Plattegrond_2e_verdieping_v2.pdf, ingekomen d.d. 27-10-2022
- plattegrond 1e verdieping, document 20060_DO-05_Plattegrond_1e_verdieping_v2.pdf, ingekomen d.d. 27-10-2022
- plattegrond begane grond, document 20060_DO-04_Plattegrond_begane_grond_v2.pdf, ingekomen d.d. 27-10-2022
- plattegrond kelder, document 20060_DO-03_Plattegrond_kelder_v2.pdf, ingekomen d.d. 27-10-2022
- situatie nieuw, document 20060_DO-02_Situatie_te_maken_v2.pdf, ingekomen d.d. 27-10-2022
- checklist veilig onderhoud gebouwen, document 20060_formulier-toetsingskader-veilig-onderhoud-2012-def.pdf, ingekomen d.d. 27-10-2022
- huismus-, gierzwaluw- en vleermuisonderzoek, document Bijlage_8_Eindrapportage_Huisumus_Gierzwaluw_en_Vleermuisonderzoek.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- energielabel 9, document 969230321_AD2F456B6FBB4544AF4E27DE227BB4D5.pdf, ingekomen 12-08-2022
- energielabel 7, document 963322217_E2D8D8D259A945EFB09C90E970055DD3.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- energielabel 20, document 958842024_630209E6B21C40C68CC4E9B7F8F1CF0C.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- energielabel 8, document 956811220_67B4F7D72051455CAFBAF10EDC717FFE.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022

- energielabel 17, document 925058567_0E770AB78BB24CCDB3A5419849EEBCC6.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- energielabel 2, document 785977958_EEF8EDFF908647C6B3B7414CE6D0E9AF.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- energielabel 11, document 779247980_99CF7602775F421F8421C61B7516AC47.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- energielabel 14, document 711201377_AF708C9158F44CF68A573A2B6B0B0EE6.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- energielabel 10, document 674982174_1CC4F506FED74BAC8FB486FA1CEA438B.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- energielabel 1, document 646265192_7392DA9CFF2D40F1880971840664AEFB.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- energielabel 18, document 636015970_1A17A7581544404297E879011C29F2AB.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- energielabel 12, document 630307337_54D217C0D9E74DD09EADDF064626642D.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- energielabel 21, document 586312158_8E0F72705BEB474AA712D50FB3648BA0.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- energielabel 5, document 552934793_69E20BCCD81049629B6F677AFE0DF6BA.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- energielabel 4, document 537051946_E1ABF193A205414BB1300FF707CA7A3F.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- energielabel 23, document 526601905_CF5A38B24AE548BD8DAF050F9215E5D8.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- energielabel 16, document 503520627_DC14BAA77CE241E0BCF0AF1453181428.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- energielabel 13, document 490125815_BD333EBEC2854862B56E9D9DCD747B6F.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- energielabel 3, document 481555973_69BD6919B8C6429CBFB6BB5AB1CEF339.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- energielabel 19, document 315089003_51253645B3A1481B96708BD17702C757.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- energielabel 22, document 163235041_8D02DA5AF21345A1BCA76A524B2A044E.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- energielabel 6, document 158603990_A3CFE1FFD9564270ACFFDD992746988C.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- energielabel 15, document 141568628_054514B75F694B2F8FE48C268DC8371F.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- beng berekening, document uniec3_23_Appartementen_-_Tien_Koevoet_2022-08-10_091756.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- berekening geluidabsorptie verkeersruimten, document Rakb906aaA0.pr_Galm.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- Watertoets, document Bijlage_9_Watertoets_Van_Aertschotstraat_2022.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- archeologisch vooronderzoek, document Bijlage_10_Archeologisch_vooronderzoek_2022.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- standaard advies brandweer, document Bijlage_6_Standaard_advies_2022_Moerdijk.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- standaard verantwoording groepsrisico, document Bijlage_5_Rapportage_SVGR_2019_Moerdijk.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- onderzoek wegverkeerslawai, document Bijlage_4_Onderzoek_wegverkeerslawai_2021.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- onderzoek industrielawaai, document Bijlage_3_Onderzoek_industrielawaai_2022.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- verkennend bodemonderzoek, document Bijlage_2_Bodemonderzoek_2021.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- kleuren en materiaalstaat, document 20060_KenM_Appartementen_Fairway_2022-07-29.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- brandoverslag berekening, document 2022200.not.wbo.wvdo.a0.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022

- bouwbesluit berekeningen, document 20060_bb-toets_appartementengebouw.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- tekening riolering, document 20060_RL-01_Riolering.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- tekening brandveiligheid gevels en doorsnede, document 20060_DO-14_Brandveiligheid_gevels_en_doorsneden.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- tekening oppervlakte, inhoud, document 20060_DO-12_Oppervlakten_en_inhouden.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- doorsneden, document 20060_DO-09_Doorsneden.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- plattegrond dak, document 20060_DO-08_dak.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022
- situatie bestaand, document 20060_DO-01_Situatie_bestaand.pdf, ingekomen d.d. 12-08-2022

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de ontwerp omgevingsvergunning voor het realiseren van 23 appartementen met stallingskelder gelegen aan de van Aerschotstraat 54 t/m 100, Zevenbergen.

Overwegingen	7
Voorschriften	11

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 25 augustus 2022 heeft de Welstandscommissie 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

Het perceel waarop gebouwd gaat worden valt binnen het bestemmingsplan 'Woonwijken Zevenbergen'. Het perceel heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming 'Horeca' met functie aanduiding 'dansschool'. 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. Artikel 10 van het bestemmingsplan bepaalt dat de gronden bestemd zijn voor horeca en dat ter plaatse van de functieaanduiding 'dansschool' tevens een dansschool is toegestaan. De ingediende aanvraag gaat uit van het bouwen van 23 appartementen. 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.

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 een appartementengebouw aan de Van Aerschotstraat op de hoek met de Willem III straat in Zevenbergen. Het gebruik van de voor ‘Horeca’ bestemde gronden zullen gebruikt worden voor de realisatie van een appartementengebouw en berguimtes en de aanleg van een inrit, parkeerplaatsen.

Bij de aanvraag is (onder meer) een ruimtelijke onderbouwing (gedateerd 23 februari 2023) met bijbehorende bijlagen ingediend. In deze documenten wordt onderbouwd dat de aangevraagde ontwikkeling in overeenstemming is met het ruimtelijk beleid van het rijk, de provincie en de gemeente. Verder wordt in deze documenten gemotiveerd waarom de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is en waarom afgeweken kan worden van het bestemmingsplan.

Zo wordt er in de ruimtelijke onderbouwing onder meer gemotiveerd waarom de aspecten ‘geluid’ geen belemmering opleveren voor het verlenen van een vergunning. Daarnaast wordt hieronder ten aanzien van deze aspecten nog het volgende overwogen:

Geluid (Wet geluidhinder)

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse van een twaalfstal appartementen de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van industrielawaai vanwege industrieterrein Schansdijk de Koekoek wordt overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van het industrieterrein overschrijdt ter plaatse van de appartementen de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder tot ten hoogste 4 dB. Een geluidbelasting hoger dan de ten maximaal toelaatbare grenswaarde is niet toelaatbaar. Een geluidbelasting in het gebied tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare grenswaarde is alleen toelaatbaar na een bestuurlijk afwegingsproces.

Als basis hiervoor dient het ontheffingenbeleid dat “Beleidskader hogere waarde Wet geluidhinder gemeente Moerdijk 2008”, vastgesteld 11 maart 2008 door het college van burgemeester en wethouders van Moerdijk.

Volgens het hogere waarde beleid dient bij vaststelling van een hogere waarde die meer dan 3 dB boven de voorkeursgrenswaarde ligt, ten minste één geluidluwe gevel gerealiseerd te worden, hierbij dient ten minste één slaapkamer gesitueerd te zijn aan de zijde van de geluidluwe gevel.

Gelet op het voorgaande en de bepalingen uit de Wet geluidhinder, de Algemene wet bestuursrecht en het ontheffingenbeleid dat “Beleidskader hogere waarde Wet geluidhinder gemeente Moerdijk 2008”, vastgesteld 11 maart 2008 door het college van burgemeester en wethouders van Moerdijk, wordt voorgesteld om een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting ten behoeve van de realisering van 23 appartementen aan de Van Aerschotstraat, Zevenbergen vast te stellen.

Conclusie ruimtelijke onderbouwing

De aanvraag is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Uit de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de aanvraag, alsmede de bijlagen blijkt dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn om de omgevingsvergunning te verlenen.

Conclusie

Op grond van bovenstaande overwegingen, zijn wij van oordeel 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, conform de bij het besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden met betrekking tot het uitvoeren van deze activiteit.

Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen (artikel 2.2 lid 1 onder e Wabo)

Inleiding

Een aanvraag om omgevingsvergunning voor het maken, hebben of veranderen van een uitweg als bedoeld in artikel 2.2 lid 1 onder e Wabo dient te worden verleend als geen sprake is van één van de weigeringsgronden zoals opgenomen in artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening. Wij hebben beoordeeld of hiervan sprake is.

Toelichting

De vergunning wordt slechts geweigerd indien:

- door de aanleg van de inrit gevaar voor het verkeer op de weg ontstaat;
- zonder noodzaak van het hebben van een inrit dit te koste gaat van een openbare parkeerplaats;
- door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
- er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.

Van bovengenoemde weigeringsgronden is geen sprake en derhalve moet de vergunning worden verleend.

De kosten voor het aanpassen van de openbare ruimten komen voor uw rekening. Hiervan krijgt u nog een offerte. Wij zullen starten met het aanpassen van de openbare ruimte nadat u akkoord heeft gegeven.

Conclusie

Op grond van de genoemde overwegingen, zijn wij van oordeel dat de gevraagde vergunning voor de activiteit het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan verleend moet worden. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden met betrekking tot het uitvoeren van deze activiteit.

Wet natuurbescherming

flora en fauna (soortenbescherming)

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant heeft, gelet op de overwegingen die zijn opgenomen in deze ontheffing, het volgende besloten:

I. aan Fairway Projectontwikkeling BV, Hogevaart 125, 5161 PM te Sprang-Capelle, de gevraagde ontheffing te verlenen, op grond van artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming, van de bepalingen als bedoeld in:

- artikel 3.5, tweede en vierde lid, van de Wet natuurbescherming, voor de:

- gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*);

voor de periode van 1 september 2022 tot en met 1 september 2025;

II. dat de beschrijving van de activiteiten in de aanvraag, voor zover deze betrekking heeft op de soorten als bedoeld onder I, deel uitmaken van deze ontheffing;

III. aan deze ontheffing voorschriften te verbinden die zijn opgenomen onder onderdeel 'voorschriften', en ook dat de volgende delen van de aanvraag onderdeel uitmaken van de deze ontheffing:

- Bijlage 1: Luchtfoto van de planlocatie

- Bijlage 2: locatie(s) van de mitigerende maatregelen

- Bijlage 3: meldingsformulier start werkzaamheden (zie voorschrift 1)

Zie hiervoor verder de beschikking, zoals deze is weergegeven in bijlage 9 van de ruimtelijke onderbouwing.

Voor de motivering wordt verwezen naar de verklaring van geen bedenkingen, die als bijlage bij het besluit is gevoegd.

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:
 - Het geotechnische onderzoek met bijbehorend funderingsadvies;
 - De funderings-, gewichts-, stabiliteits- en sterkteberekeningen;
 - De definitieve constructieve overzichtstekeningen (incl. palenplan);
 - De uitvoeringstekeningen van de betonnen en stalen constructieonderdelen (met bijbehorende berekeningen);
 - Van scheidingsconstructies 'deur-/kozijn-/glasconstructies' met een brandwerendheid van 20 respectievelijk 30 of 60 minuten en een rookwerendheid R200 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 respectievelijk 30 of 60 minuten bedraagt. Voor wat betreft de rookwerendheid is dit volgens de NEN 6075 en voldoet ten minste aan S200. Dit is van toepassing voor:
 - voordeuren van appartementen;
 - vluchtdeuren naar trappenhuisen;
 - tussendeuren in gemeenschappelijke hal gelegen op een vluchtroute;
 - overige deur-/puiconstructies gelegen in brandscheidingen
2. Voordat met de werkzaamheden wordt begonnen, moeten tekeningen worden overgelegd waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt met:
 - De toegang tot de bouwplaats inclusief afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
 - De ligging van het te bebouwen percelen/kavels en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - De situering van de bouwwerken;
 - De aan- en afvoerwegen;
 - De laad- en los- en hijszones;
 - De plaats van de bouwketen;
 - De grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwactiviteiten, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
 - De in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - De plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen;Tevens moeten gegevens met betrekking tot de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de werkzaamheden worden overgelegd.

Indien een bouwput moet worden gemaakt voor een ondergronds gelegen bouwdeel moet de hoofdpzot van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem inclusief de uitgangspunten voor een bemalingsplan.

De uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken.
3. 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>.
4. Het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit 2012.
5. 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.

6. 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>.
7. 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.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

Bodem

Voor de start van de (bouw)werkzaamheden, maar na de sloop, dient te worden aangetoond dat er geen vermenging heeft plaatsgevonden van sloopresten met de (boven)grond.

Dat kan middels:

- het uitvoeren van bodemonderzoek conform NEN 5740 / NEN 5707 naar de bovengrond (tot 1,0 m-mv);
- of door het aantonen dat de sloop plaatsvindt door een gecertificeerd bedrijf en het nemen van foto's van het maaiveld tijdens en na de sloop.

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

Indien de grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij het bouwrijp maken en/of bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, moet er rekening mee moet 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.

- Hogere waarde geluid

Archeologie

Het voor archeologie relevante bodemniveau is aanwezig vanaf 370 -mv (-3,30 m NAP).

Het plangebied wordt vrij gegeven voor heiwerkzaamheden, mits het oppervlakte van de heipalen niet meer dan 2% van het te verstoren oppervlak (dat is de bouwput) bedraagt en de afstand van de palen(rijen) gerekend van rand tot rand minimaal 4 m is. Het palenplan moet ter archeologische goedkeuring aan de gemeente overlegd worden. Zie voor verdere uitleg hierover: Handreiking Archeologievriendelijk bouwen | Publicatie | Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Als tijdens bouw- of andere werkzaamheden ondanks dit vooronderzoek toch op archeologische resten gestuit wordt, dan moet dit volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 zo spoedig mogelijk gemeld worden bij de Minister van OC&W. In dit geval kan het ook bij de gemeente.

Flora en fauna

Voor algemeen voorkomende broedvogels (waarvan het nest gedurende broedperiode beschermd is) dienen mitigerende maatregelen getroffen te worden:

- o Voer de snoeiwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit. Het broedseizoen loopt ongeveer van 15 maart tot 15 juli, maar kan afhankelijk van het weer en andere factoren verschuiven.
- o Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen te werken, dienen geschikte broedlocaties voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt te worden gemaakt en gehouden te worden totdat de werkzaamheden zijn afgerond.
- o Indien werkzaamheden starten binnen het broedseizoen, dient door een deskundig ecooloog onderzocht te worden of broedende vogels ter plaatse aanwezig zijn.

Door de voorgenomen werkzaamheden bestaat de kans dat holen van algemene soorten als konijn, egel en diverse muizensoorten worden vergraven. De volgende maatregelen zijn nodig om rekening te houden met deze soorten:

- o Indien er verstoring plaatsvindt, dient er een passende vluchtroute beschikbaar te zijn. Dit geldt in het bijzonder voor vogels en grondgebonden zoogdieren (zoals muizen, egels), maar ook voor vogels, om verkeersslachtoffers te voorkomen. Werk vanaf één zijde en bij voorkeur van een drukke naar een rustige locatie toe, zoals een open veld of ruigte. Werk ook op een aangepast tempo, zodat dieren kunnen vluchten.
- o Kunstmatige verlichting werkt verstorend op zoogdieren en andere fauna. Werk daarom niet tussen zonsondergang en zonsopkomst.

o Voorkom of beperk daarnaast de toepassing van kunstlicht en de verstrooiing van licht buiten de projectlocatie. Voorkom ook het direct schijnen op wateroppervlakken of groenelementen, zoals bosschages en ruigtes (met name voor vleermuizen).

Gelet op de algemene zorgplicht dienen 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 planten- en diersoorten.

o Ook voor mogelijke aanwezigheid van egel en vestiging van de rugstreeppad dient de zorgplicht in acht te worden genomen. Voorkom opslag van materialen waaronder dieren kunnen gaan verblijven. Het ontstaan van poeltjes en plassen op het terrein dient gedurende het zomerhalfjaar (vanaf april) te worden voorkomen. Als deze soorten worden waargenomen, dienen zij zichzelf in veiligheid te kunnen brengen.

Indien een soort die niet in de quickscan wordt genoemd in het terrein wordt geconstateerd bij aanvang van de werkzaamheden, dient hier passend op te worden gereageerd. Het is hierbij nodig om contact op te nemen met een ter zake kundige en een maatregel toe te passen, zodat de wet niet wordt overtreden.

Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen
(artikel 2.2 lid 1 onder e Wabo)

1. Om de door ons uit te voeren werkzaamheden aan het openbaar gebied in te kunnen plannen, moet u hiervan tijdig melding maken via mailadres info@moerdijk.nl t.a.v. team Openbare Ruimte met in het onderwerp 'verzoek start aanleg inrit, van Aerschotstraat 54 t/m 100, Zevenbergen'.