



zaaknummer : 0851Z251000000986
Verzoeknummer :
afdeling : FL/VTH
contactpersoon : P.A.J.M. Perdaems
telefoonnr. : 0167-543 437
bijlage(n) : 13

Jawel Bouw B.V.
t.a.v. Dhr. P. Jakobs
Plantagebaan 120
4725 RB Wouwse Plantage

Steenbergen, 23 december 2025

onderwerp : Besluit op aanvraag

Geachte heer Jakobs,

Op 28 oktober 2025 hebben wij van u een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen. Hierin vraagt u toestemming voor het bouwen van 18 woningen op de volgende percelen:

- Hoogte 27;
- Hoogte 29;
- Hoogte 31;
- Hoogte 33;
- Hoogte 35;

- Kortendijk 2a;
- Kortendijk 2b;
- Kortendijk 2c;
- Kortendijk 2d;
- Kortendijk 2e;
- Kortendijk 2f;

- Kortendijk 2h;
- Kortendijk 2k;
- Kortendijk 2l;
- Kortendijk 2m;
- Kortendijk 2n;
- Kortendijk 2p;
- Kortendijk 2q;

Bovenstaande toegekende huisnummers zijn tijdelijke huisnummers. Op dit moment zijn wij bezig om een nieuw straatnamenbesluit (voor een deel van het gebied) voor te bereiden. Op het moment (verachting eerste kwartaal 2026) dat het nieuwe straatnamenbesluit zal worden vastgesteld zullen bovenstaande toegekende

huisnummers worden ingetrokken en zullen er nieuwe huisnummers worden toegekend.

Uw aanvraag is in het behandelstelsel gezet onder het zaaknummer 0851Z251000000986. Hieronder treft u onze beslissing op uw aanvraag aan.

Beslissing

Op grond van artikel 5.1 lid 1 sub a van de Omgevingswet wij besloten om de door u aangevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen van 18 woningen op bovenstaande percelen onder de volgende voorwaarden te verlenen:

- Op basis van artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro dient het wateradvies van de waterbeheerder ter goedkeuring te worden overgelegd;
- Definitieve overzichtstekening fase woonrijp maken;
- Minimaal 4 weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen gegevens ter geodekeuring te worden overgelegd waaruit blijkt dat wordt voldaan aan artikel 7.15 van het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- Op basis van het aanvullende bodemonderzoek dienen de gebruiksbeperkingen/nazorg uit de beschikking 20091518 worden gehanteerd;
- Als voor de bouwwerkzaamheden grondwater onttrokken moet worden, dan moet een artikel 28 lid 3 Wet bodembescherming gedaan worden. De formulieren hiervoor staan op de website van de OMWB. Deze melding verloopt niet via het Omgevingsloket;
- Voor het graven in de restverontreiniging met arseen in de grond geldt het overgangsrecht Wet bodembescherming. De formulieren hiervoor staan op de website van de OMWB. Deze melding verloopt niet via het Omgevingsloket;
- 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 de Omgevingswet van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

Private kwaliteitsborging

Op basis van uw bouwplan zal uw plan in gevolgklasse 1 van de Wet kwaliteitsborging vallen. U moet dan een kwaliteitsborger inschakelen. De kwaliteitsborger controleert of uw bouwwerk voldoet aan minimale technische eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. De kwaliteitsborger zal hiervoor kosten in rekening brengen. Meer informatie vindt u op <https://www.tlokb.nl/wet-kwaliteitsborging>. U vindt daar een lijst met bedrijven die deze werkzaamheden mogen uitvoeren.

Overwegingen

Hieronder treft u onze overwegingen aan.

Volledige vergunningaanvraag

Uw aanvraag om een omgevingsvergunning is allereerst getoetst aan de indieningvereisten die zijn opgenomen in artikel 7.3 en 7.4 van de Omgevingsregeling, artikel 7.5c van het Besluit bouwwerken leefomgeving en artikel 22.35 van de bruidsschat uit het omgevingsplan. Uw aanvraag bleek bij de eerste toetsing niet volledig te zijn.

Op 26 november 2025 hebben wij u daarom onder opschorting van de beslistermijn verzocht om aanvullende gegevens. Na de aangeleverde aanvulling voldoet uw aanvraag aan de indieningvereisten die de Omgevingsregeling stelt. Uw aanvraag is daarmee ontvankelijk en in behandeling genomen.

Participatie

Bij de aanvraag omgevingsvergunning heeft u aangegeven dat er overleg heeft plaatsgevonden met omwonenden en/of andere betrokkenen. De eigenaren van de omliggende percelen en andere betrokkenen hebben geen bezwaren tegen de voorgenomen werkzaamheden.

Beslistermijn

Voor de beoordeling van uw aanvraag geldt standaard een beslistermijn van acht weken. De aanvraag is voorbereid conform de reguliere voorbereidingsprocedure, zoals omschreven in paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet.

Toetsingsgronden (omgevingsplanactiviteit)

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande toetsing onderdelen.

Omgevingsplan

Uw project is in strijd met het omgevingsplan. Voor de overwegingen om hiervan af te wijken zie 'Afwijken van regels in het omgevingsplan'.

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Daarmee is het planologisch instrumentarium veranderd. De bestemmingsplannen van de gemeente zijn opgegaan in het tijdelijk omgevingsplan, waarin van functies en activiteiten wordt gesproken in plaats van bestemmingen. Omdat het tijdelijk omgevingsplan bestaat uit voormalige bestemmingsplannen wordt hierna voor de duidelijkheid gesproken over bestemmingen in plaats van activiteiten.

Planologische toetsing

De aanvraag betreft het de bouw van 18 woningen. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het tijdelijk omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan 'Kom Nieuw-Vossemeer'. Op de locatie rust de bestemming 'Gemengd' met de bouwaanduiding 'Vrijstaand'. Het woongebruik is alleen toegestaan in de woning, welke in het bouwvlak dient te zijn gelegen. Wij constateren dat het bouwplan om ter plaatse 18 woningen te bouwen niet binnen de reikwijdte van het omgevingsplan valt.

Procedurele beoordeling

Wij hebben echter de bevoegdheid om maatwerk te overwegen door met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit van het omgevingsplan af te wijken. Het hebben van de bevoegdheid houdt niet in dat er medewerking moet worden verleend: het is een discretionaire bevoegdheid. Dat wil zeggen dat wij per geval bekijken of wij medewerking willen verlenen, gelet op een evenwichtige toedeling van functies aan de betreffende locatie. Hierbij volgt onze inhoudelijk beoordeling.

Inhoudelijke beoordeling

Voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet worden gemotiveerd waarom een bouwplan aanvaardbaar is. Aan die motivering worden zwaardere eisen gesteld naarmate de inbreuk op het omgevingsplan groter is. Voor de motivering wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing die als bijlage bij deze omgevingsvergunning is opgenomen en als ingelast onderdeel moet worden beschouwd. Gelet hierop verlenen wij medewerking met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Nota uiterlijk van bouwwerken

Uw aanvraag is een vervolg op een vooraanvraag. Uw initiatief is al voor advies voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit op 28 augustus 2024. De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft geadviseerd dat er wordt voldaan aan de criteria zoals opgenomen in de nota uiterlijk van bouwwerken. Uw definitieve aanvraag komt overeen met het plan dat in de vooraanvraag is behandeld. Het advies van de commissie van 28 augustus 2024 nemen wij daarom over.

Bodem

Het project is getoetst aan de regels over bodem in het omgevingsplan. Op grond van artikel 22.29 van het omgevingsplan gemeente Steenbergen moet bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning een onderzoeksrapport worden aangeleverd naar (mogelijke) verontreiniging in de bodem. Op 20-11-2023 is er een verkennend & asbest onderzoek, met kenmerk 23-384 VBO (1.0) uitgevoerd conform NEN 5725 en NEN 5740. Op basis van de conclusies van bovenstaand onderzoek is er op 17 december 2024 een aangepast (rapportnummer 23-384 VBO v.2.0 d.d. 17 december 2024) onderzoek aangeleverd.

Geconcludeerd kan worden dat de bodemkwaliteit van de locatie geen belemmering vormt voor het afgeven van een omgevingsvergunning voor het aspect bouwen.

Conclusie

We zijn tot de conclusie gekomen dat uw aanvraag voldoet en dat er geen weigeringsgronden van toepassing zijn. Wij hebben daarom besloten om de aangevraagd omgevingsvergunning te verlenen.

Bij besluit behorende documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit en zijn als zodanig gewaarmerkt:

-	ZS0144845	Tekening B-01 bestektekening situatie	d.d. 15-12-2025
-	ZS0144847	Tekening B-02 bestektekening gevels, plattegronden en doorsneden blok A bouwnummer 1 t/m 5	d.d. 15-12-2025
-	ZS0144849	Tekening B-03 bestektekening gevels plattegronden en doorsneden blok B bouwnummer 6 t/m 11	d.d. 15-12-2025
-	ZS0144850	Tekening B-04 bestektekening gevels plattegronden en doorsneden blok C bouwnummer 12 t/m 18	d.d. 15-12-2025
-	ZS0144851	Tekening B-05 bestektekening details blok A bouwnummer 1 t/m 5	d.d. 15-12-2025
-	ZS0144852	Tekening B-06 bestektekening details	d.d. 15-12-2025

	blok B bouwnummer 6 t/m 11	
- ZS0144853	Tekening B-07 bestektekening details	d.d. 15-12-2025
	Blok C bouwnummer 12 t/m 18	
- ZS0138656	Ruimtelijke onderbouwing Kortendijk 2	d.d. 28-10-2025
- ZS0138653	Bijlage 1 - stikstofdepositie	d.d. 28-10-2025
- ZS0138658	Bijlage 2 – Quickscan flora en fauna	d.d. 28-10-2025
- ZS0138661	Bijlage 3 – verkennend bodemonderzoek	d.d. 28-10-2025
- ZS0138653	Bijlage 4 – verslag omgevingsdialoog	d.d. 28-10-2025
- ZS0138660	Aanvraagformulier ter publicatie	d.d. 28-10-2025

Inwerkingtreding

Op grond van artikel 16.79, eerste lid, sub a, van de Omgevingswet treedt dit besluit in werking met ingang van de dag na de dag waarop het besluit bekend is gemaakt.

Zorgplicht natuur

Sommige activiteiten kunnen gevolgen hebben voor dieren en planten in het wild. Dat worden flora- en fauna-activiteiten genoemd. Om de natuur te beschermen bestaat er een wettelijke zorgplicht waar iedereen zich te allen tijde aan moet houden. Zo dient iedereen alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om negatieve gevolgen voor wilde levende dieren of planten te voorkomen. Het is bijvoorbeeld verboden om nesten van broedende vogels te verstoren.

Deze vergunning ziet alleen toe op de door uw aangevraagde activiteit. Houdt er rekening mee dat u mogelijk nog een omgevingsvergunning nodig heeft van de provincie voor een flora- en fauna-activiteit. U kunt zich laten adviseren door een ecologisch deskundige of dit aan de orde is. Daarbij bent u zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de omgevingsvergunning van de flora- en fauna-activiteit.

Leges

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning worden er op grond van de legesverordening kosten bij u in rekening gebracht. U ontvangt hier separaat een factuur over.

Publicatie

Het besluit om de aanvraag te verlenen publiceren wij op de gemeentelijke website: www.gemeente-steenbergen.nl, onder 'Inwoners', 'Meer onderwerpen' en dan 'Bekendmakingen'. Ook is het besluit te vinden op www.officielebekendmakingen.nl

Vragen?

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met de heer P. Perdaems via telefoonnummer 140167 of per e-mail P.Perdaems@gemeente-steenbergen.nl.

Hoogachtend,
College van burgemeester en wethouders,
Namens dezen,



P.A.J.M. Perdaems
Regisseur Omgevingswet

Bezwaar

Bent u het niet eens met dit besluit, dan kunt u een bezwaarschrift indienen. U richt uw bezwaarschrift aan het bestuursorgaan (college burgemeester en wethouders of burgemeester) dat het besluit heeft genomen. De termijn voor het indienen van het bezwaarschrift bedraagt zes weken vanaf de dag na de bekendmaking van dit besluit. Het bezwaarschrift dient te zijn voorzien van uw naam, adres, handtekening en de dagtekening. Daarnaast vermeldt u het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar. Voor meer informatie zie www.gemeente-steenbergen.nl.

Het indienen van het bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Heeft u er een spoedeisend belang bij dat het besluit niet in werking treedt, dan verzoekt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, team Bestuursrecht, om een voorlopige voorziening te treffen (Postbus 90006, 4800 PA, Breda). Aan het verzoek zijn kosten (griffierechten) verbonden.