



ons kenmerk : UM1504196
zaaknummer : ZK15000187
uw kenmerk : 1597375
uw brief van : 23 maart 2015
afdeling : Publiekszaken
contactpersoon : Leon Koenraadt
telefoonnr. : 0167-543 422
bijlage(n) :

onderwerp : Omgevingsvergunning

Steenbergen, 11 augustus 2015

Geachte

Op 23 maart 2015 hebben wij van u een aanvraag om een omgevingsvergunning, activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', 'Bouwen' en 'Werk of werkzaamheden uitvoeren' ontvangen. Hierin vraagt u toestemming voor het bouwen van een woning met een garage op het perceel gelegen aan de Burgemeester van Loonstraat 62, te Steenbergen. Uw aanvraag is geregistreerd onder ZK15000187. Hieronder treft u onze beslissing op uw aanvraag aan.

Beslissing

Op grond van artikel 2.1, 2.10, 2.11 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) hebben wij besloten de door uw gevraagde omgevingsvergunning activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', 'Bouwen' en 'Werk of werkzaamheden uitvoeren' **onder een voorwaarde** te verlenen.

Voorwaarde

Bij toevalsvondsten tijdens graafwerkzaamheden moet u hiervan direct melding doen bij het bevoegd gezag conform de Monumentenwet.

Overwegingen

Toets ontvankelijkheid

Uw aanvraag om een omgevingsvergunning is getoetst aan de indieningvereisten zoals opgenomen in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Op 30 maart 2015 hebben wij u in dit kader verzocht om aanvullende gegevens, welke wij op 8 april 2015 van u hebben ontvangen. Na aanvulling voldoet uw aanvraag om een omgevingsvergunning aan de in de Mor opgenomen indieningvereisten.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

De projectlocatie is gelegen binnen de grenzen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Centrum Steenberg". In dit bestemmingsplan rust op de betreffende gronden de bestemming 'Erven' (artikel 4) en 'Tuinen' (artikel 5). De betreffende gronden zijn daarmee bestemd voor erven en tuinen behorende bij de hoofdgebouwen op de aangrenzende gronden. Uw bouwplan voor de bouw van een woning met garage voldoet niet aan de bouwregels die zijn opgenomen in artikel 4 en 5 van de regels behorende bij het bestemmingsplan, omdat hierop geen hoofdgebouw mag worden gebouwd.

In het bestemmingsplan is geen afwijkingsbevoegdheid opgenomen die uw bouwplan mogelijk kan maken, zoals bedoeld in artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 1° Wabo. Eveneens biedt de kruimelgevallen lijst, zoals opgenomen in artikel 4 van Bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht (Bor), geen mogelijkheid om uw bouwplan mogelijk te maken, zoals bedoeld in artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 2° Wabo.

Op basis van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° Wabo kan ons college afwijken van het bestemmingsplan als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De hier bedoelde ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt daarmee onderdeel uit van dit besluit. Op basis van de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing zijn wij bereid om de door u gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijk ordening' te verlenen.

Activiteit 'Bouwen'

Artikel 2.10 lid 1, punt c, van de Wabo (bestemmingsplan)

Uw bouwplan voldoet niet aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Centrum Steenberg", maar zoals opgenomen bij de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' zijn wij bereid om planologisch medewerking te verlenen aan uw bouwplan.

Artikel 2.10 lid 1, punt d, van de Wabo (welstand)

Uw bouwplan is op basis van het Welstandsbeleidsplan gesitueerd in niveau 2. Uw bouwplan is daarom voorgelegd aan de welstandscommissie en behandeld op 4 maart 2015. De welstandscommissie adviseert dat uw bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit advies nemen wij over.

Artikel 2.10 lid 1, punt a, van de Wabo (bouwbesluit)

Aannemelijk is dat uw bouwplan, onder een voorwaarde, voldoet aan de eisen die het Bouwbesluit stelt. De voorwaarde is dat u bij toevallige vondsten tijdens graafwerkzaamheden hiervan direct melding moet doen bij het bevoegd gezag conform de Monumentenwet.

Artikel 2.10 lid 1, punt b, van de Wabo (bouwverordening)

Het is aannemelijk dat uw bouwplan voldoet aan de eisen en bepalingen van de bouwverordening. Het bodemonderzoek, opgesteld door Moerdijk Bodemsanering B.V. met het kenmerk, Moerdijk Bodemsanering b.v., kenmerk 283.11.141.r1, d.d. 11 juni 2014 is gecontroleerd en niet akkoord bevonden. Op 12 mei 2015 hebben wij op verzoek een aanvulling op het bodemonderzoek ontvangen van Moerdijk Bodemsanering B.V. met kenmerk 283.11.152.r1 d.d. 11 mei 2015 (asbest). Deze aanvulling is getoetst en akkoord

bevonden. Uit voorgaande blijkt dat de op de projectlocatie aanwezig grond geen belemmering vormt voor de te bouwen woning. Wel wordt aanbevolen tijdens de graafwerkzaamheden opmerkzaam te zijn op de laag kolengruis die op het perceel is aangetroffen en deze apart te ontgraven en af te voeren. Dit om vermenging met en verontreiniging van de overige grond te voorkomen.

Activiteit 'Werk of werkzaamheden uitvoeren'

In het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Centrum Steenberg", is aan de betreffende gronden, naast de primaire bestemming "Erven" en "Tuinen", ook de bestemming "Archeologisch onderzoeksgebied" (artikel 22) toegekend.

Op basis van artikel 22.3.1 van de regels behorende bij het bestemmingsplan is het eveneens verboden om de door u geplande werkzaamheden zonder of in afwijking van een vergunning uit te voeren. Voor uw project zijn in dit kader de volgende aspecten/criteria van toepassing:

- a) Het verlagen of afgraven van de bodem, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b) Het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,3m onder het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- g) Het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- h) Het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- n) Alle overige werkzaamheden die archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

In artikel 22.3.2 is vervolgens bepaald dat een vergunning voor de geplande werkzaamheden alleen verleend mag worden indien een inventariserend archeologisch onderzoek is uitgevoerd door een ter zake deskundig adviesbureau (conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie) en door ons akkoord is bevonden. Het door u bij de aanvraag aangeleverde archeologisch rapport met kenmerk NO4868_STELO, d.d. 19 augustus 2014 hebben wij voorgelegd aan onze archeologische adviseur. Op 27 augustus 2014 is advies uitgebracht door onze archeologische adviseur.

Het advies luidt als volgt. Uitgaande van een verstoring tot maximaal 1 meter onder maaiveld en een fundering van schroefpalen, wordt geadviseerd om scenario 1 in het rapport te volgen. Dat betekent dat geen nader onderzoek noodzakelijk is. Daarbij wordt wel nadrukkelijk gewezen op de plicht om toevalsvondsten tijdens graafwerk direct te melden bij het bevoegd gezag, conform de Monumentenwet. Wij nemen dit advies van de archeologische adviseur over en verbinden dit als voorwaarde aan deze vergunning.

Op basis van voorgaande zijn wij bereid om onder de genoemde voorwaarde de door u gevraagde omgevingsvergunning activiteit 'Werk of werkzaamheden uitvoeren' te verlenen.

Bij besluit behorende documenten

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

- BEM1501482, aanvraag formulier omgevingsvergunning;
- BEM1404161, Archeologisch vooronderzoek NO4868_STELO;
- BEM1501469, Constructie_Nieuwbouw_Passieve_woning_met_garage_22 maart 2015;
- BEM1501470, Omgevingsvergunning_bijlagen_22 maart 2015;
- BEM1501471, Constructieberekening_garage_12 maart 2015;
- BEM1501472, Constructieberekening_woning_12 maart 2015;
- BEM1501475, Detail 1 tm 6_2014001DO_03_00_19 maart 2015;
- BEM1501476, Detail 7 en 8 DO_04_00_19 maart 2015;
- BEM1501477, Detail 9 en 10 DO_05_00_19 maart 2015;
- BEM1501478, Archeologie_NO4868_STELO_19 augustus 2014;
- BEM1501479, Funderingadvies_Burgemeester_Loonstraat_62_24 februari 2015;
- BEM1501480, Sondeerrapport_14055556-1158_9 februari 2015;
- BEM1501481, Verkennend_bodemonderzoek_28311141r1_11 juni 2014;
- BEM1501803, Bestek tekening_2014001DO[01]01_29 maart 2015;
- BEM1501804, Detailtekening trap beg. 1ste verdieping_2014001DO[06]00_6 april 2015;
- BEM1501805, Detail tekening trap 1ste en 2de verd._2014001DO[07]00_6 april 2015;
- BEM1501806, Omgevingsvergunning aanvulling bijlagen_4 april 2015;
- BEM1501807, Palenplan garage v1.1;
- BEM1501808, Palenplan woning v1.1;
- BEM1501809, Verklaring warmterugwin_WHR950_20110292GKVNWB_27-01-2009.

Verklaring van geen bedenkingen

Voor de toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° Wabo heeft de gemeenteraad op 20 december 2012 categorieën van gevallen vastgesteld, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad niet vereist is. Dit geldt bijvoorbeeld voor projecten met betrekking tot woningbouw tot 5 woningen in de bebouwde kom. Uw aanvraag betreft de bouw van 1 woning, zodat geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist is.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo. Uw aanvraag is getoetst aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet aan de geldende wetgeving en daarom verlenen wij de door u gevraagde omgevingsvergunning.

Zienswijzen

Het conceptbesluit, met alle bijbehorende stukken, heeft met ingang van 13 juni 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De stukken waren raadpleegbaar op het gemeentehuis en via de gemeentelijke website. Binnen de termijn van zes weken is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze naar voren te brengen. Binnen deze termijn hebben wij geen zienswijzen ontvangen.

Beroep

Als u het niet eens bent met dit besluit kunt u binnen zes weken vanaf de dag na de bekendmaking van het besluit een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda.

In het beroepschrift moet u vermelden uw naam, adres, handtekening en de dagtekening, het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep. Meer informatie over het indienen van een beroepschrift vindt u op www.rechtspraak.nl.

Aan het in behandeling nemen van het beroepschrift zijn kosten (griffierechten) verbonden, waarover de griffier van de rechtbank u nader informeert.

Het indienen van het beroepschrift schorst niet de werking van het besluit. Als u een spoedeisend belang heeft, dat het besluit niet in werking treedt, kunt u om een voorlopige voorziening verzoeken bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda). Ook aan dit verzoek zijn kosten (griffierechten) verbonden.

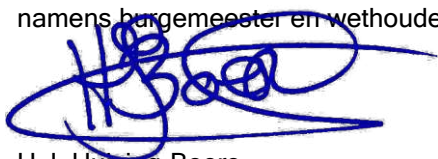
Publicatie

De verlening van de vergunning publiceren wij op de gemeentelijke website www.gemeente-steenbergen.nl, onder Bekendmakingen.

Tot slot

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met de heer L. Koenraadt via telefoonnummer (0167) 543 422.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Steenbergen,



H.J. Hulzing-Boere
Juridisch beleidsmedewerkster Publiekszaken/vergunningen