



ons kenmerk : UM1602830
zaaknummer : ZK16000529
uw kenmerk : 2137971
uw brief van :
afdeling : Publiekszaken
contactpersoon : Arno Bedaf
telefoonnr. : 0167-543 429
bijlage(n) :

onderwerp : Omgevingsvergunning

Steenbergen, 1 april 2016

Geachte heer ,

Op 8 februari 2016 hebben wij van u een aanvraag om een omgevingsvergunning, activiteiten 'Bouwen', 'Uitrit aanleggen of veranderen' en 'Werk of werkzaamheden uitvoeren' ontvangen. Hierin vraagt u toestemming voor het bouwen van een woning met bijgebouw op het perceel gelegen aan Doornedijkje 26a, 4651 RV te Steenbergen. Uw aanvraag is geregistreerd onder ZK16000529. Hieronder treft u onze beslissing op uw aanvraag aan.

Beslissing

Wij hebben besloten de door u gevraagde omgevingsvergunning **onder voorwaarden** te verlenen. Deze omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteiten;

1. 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' op basis van artikel 2.1 en artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
2. 'Bouwen' op basis van artikel 2.1 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
3. 'Uitrit aanleggen of veranderen' op basis van artikel 2.2 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 2.12 van de Algemeen plaatselijke verordening;
4. 'Werk of werkzaamheden uitvoeren' op basis van artikel 2.1 en, 2.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voorwaarden

1. Op grond van artikel 2.7 van de Regeling omgevingsrecht (Mor) moet u drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling het volgende aan ons overleggen. Gegevens en bescheiden met betrekking tot de belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft.
2. Bij toevalsvondsten tijdens graafwerkzaamheden moet u hiervan direct melding doen bij het bevoegd gezag conform de Monumentenwet.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt nog niet in werking. U kan pas na 6 weken na bekendmaking van dit besluit gebruik maken van deze vergunning en starten met de geplande werkzaamheden. Dit is de termijn waarbinnen bezwaar kan worden gemaakt tegen ons besluit. Dit besluit treedt niet in werking na 6 weken als er een verzoek voorlopige voorziening is ingediend bij de rechterbank. Dan kan u pas beginnen met de werkzaamheden als de rechter heeft besloten op dit verzoek.

Aanbouw omgevingvergunningvrij

Op grond van artikel 2 lid 3 van Bijlage II behorende bij artikel 2.3 lid 2 van het Besluit omgevingsrecht, is er geen omgevingsvergunning nodig voor de te realiseren aanbouw. Deze is aangegeven op de situatie in de bestektekening met kenmerk T01 rev. B d.d. 14-11-2016

Overwegingen

Bij het nemen van dit besluit hebben wij het volgende overwogen.

Toets ontvankelijkheid

Uw aanvraag om een omgevingsvergunning is getoetst aan de indieningvereisten van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) en voldoet hieraan.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op basis van het bestemmingsplan "Centrum - Wijzigingsplan gebied IV" rust op de gronden waarop de bouw wordt voorzien de bestemming "Wonen" en "Erven". Uw bouwplan is in strijd met artikel 3.2.2 lid 1 en artikel 4.1.1 lid d van de regels behorende bij dit bestemmingsplan, omdat de maximaal toegestane bouwhoogte met 0,50 meter wordt overschreden.

Wanneer een bouwplan in strijd is met het geldend bestemmingsplan, dan wordt de aanvraag op basis van artikel 2.10 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van rechtswege tevens aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1, onder c Wabo ('Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening').

Op basis van artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 1° Wabo in samenhang met artikel 3.6 lid 1, onder c Wet ruimtelijke ordening (Wro) kunnen wij afwijken van het geldende bestemmingsplan, ook wel 'binnenplanse afwijking' genoemd, wanneer die bevoegdheid in het geldende bestemmingsplan is opgenomen. In het bestemmingsplan "Centrum" is in artikel 26 een afwijkingsmogelijkheid opgenomen waarmee uw bouwplan mogelijk gemaakt kan worden. Op basis van dit artikel is het mogelijk om een overschrijding van maximaal 10% toe te staan van de in het bestemmingsplan opgenomen maten.

Door de geringe overschrijding van de nokhoogte en de ruime afstand ten opzichte van aangrenzende woonbebouwing wordt er geen onevenredige afbreuk gedaan aan de in de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Op basis van voorgaande zijn wij bereid planologisch medewerking te verlenen aan uw bouwplan.

Activiteit 'Bouwen'

In de Wabo zijn voor de activiteit 'Bouwen' een aantal weigeringsgronden opgenomen waar wij uw aanvraag aan moeten toetsen. Doen de weigeringsgronden zich niet voor, dan moeten wij uw aanvraag voor de activiteit 'Bouwen' verlenen.

Bestemmingsplan

Op het bestemmingsplan is uitvoerig ingegaan bij de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Daarbij zijn wij tot de conclusie gekomen dat wij 'planologisch' medewerking willen verlenen aan uw bouwplan en het u daarmee mogelijk willen maken om te handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Uw bouwplan is ook getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan 2015 Gemeente Steenberghe". Dit bestemmingsplan gaat enkel specifiek in op 'de wijze van meten' met betrekking tot dakkapellen en op kamergewijze verhuur. Voor uw bouwplan vormt dit bestemmingsplan daarmee geen toetsingskader en is daarmee niet in strijd met dit bestemmingsplan.

Welstand

Uw aanvraag is een vervolg op een eerder vooroverleg (kenmerk: ZK14001033) In het vooroverleg is uw bouwplan al voor advies voorgelegd aan de welstandcommissie op 16 april 2015. Uw bouwplan ligt in het welstandbeleidsplan in niveau 4, maar moet worden getoetst aan niveau 2 omdat uw bouwplan voorziet in nieuwbouw. De commissie heeft geadviseerd dat uw bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Uw definitieve aanvraag komt overeen met het plan dat in het vooroverleg is behandeld. Het advies van de commissie van 16 april 2015 nemen wij daarom over.

Bouwbesluit

Het is aannemelijk dat uw bouwplan voldoet aan de eisen die het bouwbesluit stelt.

Bouwverordening

Voor de bestemmingswijziging van het terrein is bij de provincie Noord-Brabant een saneringsplan ingediend. Dit voor het saneren van de olieverontreiniging in de bodem. Deze sanering zal na sloop van de huidige bebouwing uitgevoerd worden.

Het saneringsplan is opgesteld door Moerdijk Bodemsanering BV, rapport 1237.01.142.s1 d.d. 10 januari 2012. Op basis van opmerkingen van de Provincie Noord-Brabant is het saneringsplan aangepast. Hiervoor wordt verwezen naar het rapport 1237.01.124.s2 d.d. 11 oktober 2012.

Bij besluit van 20 december 2012 heeft de provincie Noord-Brabant het navolgende besloten:

1. Er is sprake van een ernstige bodemverontreiniging in grond en grondwater zoals bedoeld in artikel 29 Wet bodembescherming (geval 1). Dit ernstig geval van bodemverontreiniging is aanwezig op ter plaatse van de schuur en de werf.
2. Er is sprake van drie gevallen van niet-ernstige bodemverontreiniging in de grond zoals bedoeld in artikel 29 Wet bodembescherming (geval 2, 3 en 4).
3. De sanering van de verontreiniging van geval 1 is niet spoedeisend zoals bedoeld in artikel 37 van de Wet bodembescherming.
4. **Met het saneringsplan wordt, overeenkomstig artikel 39 Wet bodembescherming, ingestemd. Binnen vier jaar na inwerkingtreding van deze beschikking moet met de sanering worden begonnen.**
5. Gebruiksbeperkingen zijn op de locatie van toepassing

6. Er zijn voorschriften aan de sanering verbonden.
Het is aannemelijk dat uw bouwplan voor het overige voldoet aan de eisen en bepalingen van de Bouwverordening.

Op basis van voorgaande zijn er geen redenen om de gevraagde omgevingsvergunning activiteit 'Bouwen' te weigeren.

Activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'

Artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) schrijft voor dat het verboden is zonder vergunning van het college een uitweg te maken naar de weg. Het derde lid van dit artikel geeft aan dat een vergunning kan worden geweigerd in het belang van:

- a. de bruikbaarheid van de weg;
- b. het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- c. de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- d. de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

Uw aanvraag is op bovenstaande onderdelen beoordeeld en akkoord bevonden.

Op basis van voorgaande zijn er geen redenen om de gevraagde omgevingsvergunning activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen' te weigeren.

Activiteit 'Werk of werkzaamheden uitvoeren'

Op grond van artikel 22 van de regels behorende bij het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Centrum Steenberg" is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden nodig. Vanwege de diepte van de grondwerkzaamheden alsmede de totale projectoppervlakte, bestaat een onderzoeksverplichting naar de mogelijke verstoring van de ter plaatse aanwezige indicatieve archeologische waarden.

Hoe is de bodemopbouw en is deze nog intact?

Ten noordoosten van de bestaande bebouwing is een ondergrondse tank verwijderd en de bodem tot ongeveer 2 m -mv gesaneerd. Een boring die direct ten zuidwesten van de bestaande bebouwing is gezet is vastgelopen in puin op 60 cm -mv. In twee boringen die op een laag deel in het terrein zijn gezet is de bodem geroerd tot maximaal 1,7 m -mv. De verstoring duidt zich door (zwarte) vlekken in klei en een bijmenging van onder andere baksteenresten, sintels en een stuk coating. In de meest zuidwestelijk geplaatste boring zijn baksteenresten tot 85 cm diepte aangetroffen. Hieronder is de bodem intact en bestaat uit zeelei. In de diepere ondergrond is veen op zand aangetroffen.

Zijn in het plangebied archeologische resten aanwezig?

Zo ja, wat is de aard en datering van de ze resten en wat is de verspreiding hiervan?

In het plangebied zijn geen archeologische resten aangetroffen en deze worden op basis van het veldonderzoek ook niet verwacht.

In hoeverre worden archeologische resten bedreigd en is vervolgonderzoek nodig en zo ja, in welke vorm?

Omdat niet wordt verwacht dat archeologische resten aanwezig zijn, worden deze ook niet bedreigd. Vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk bevonden.

Er zijn geen redenen om uw aanvraag om een omgevingsvergunning activiteit 'Werk of werkzaamheden uitvoeren' te weigeren.

Opmerking

1. Uiterlijk 20 december 2016 moet met de saneringwerkzaamheden worden begonnen.
2. De inrit zal door de gemeente, tegen betaling, worden aangelegd (Nimmer door een particulier en altijd in overleg en in opdracht van gemeente).
3. Naast de legeskosten brengen wij bij u ook de kosten voor de aanleg van de te maken aansluiting tot de weg in rekening. Deze kosten bedragen circa € 400,- waar u, na het aanleggen hiervan, een acceptgiro voor zal ontvangen.

Bij besluit behorende documenten

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

- e1600382 Aanvraagformulier d.d. 08-02-2016;
- BEM1601400 Bestektekening T01 Gevels plattegronden doorsneden en situatie rev. A d.d. 11-01-2016;
- BEM1600631 Bouwkundige details T04 rev. A. d.d. 11-01-2016;
- BEM1600632 Traptekening T05 d.d. 11-01-2016;
- BEM1600633 Rioleringsstekening T06 d.d. 11-01-2016;
- BEM1601669 Bouwfysisch rapport R01 d.d. 02-12-2015;
- BEM1600636 Inventariserend veldonderzoek d.d. februari 2016;
- BEM1600634 Constructie ontwerp uitgangspunten d.d. 11-12-2015;
- BEM1600635 Constructie schema overzicht d.d. 22-04-2015.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is onder andere getoetst aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat de aanvraag voldoet en daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

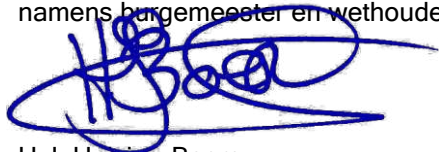
Publicatie

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 A. Bedaf via telefoonnummer (0167) 543 429.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Steenbergen,



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

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.