



Zwaluwe Projectontwikkeling

ons kenmerk : UM1606452  
zaaknummer : ZK16002839  
uw kenmerk : 2329305  
uw brief van :  
afdeling : PUBverg  
contactpersoon :  
telefoonnr. :  
bijlage(n) :

onderwerp : omgevingsvergunning activiteit bouwen

Steenbergen, 12 augustus 2016

Geachte heer ,

Op 16 juni 2016 hebben wij van u een aanvraag om een omgevingsvergunning, activiteit 'Bouwen' ontvangen. Hierin vraagt u toestemming voor het bouwen van 28 woningen op de percelen gelegen aan De Galjoot 2 t/m 30, De Brigantijn 1 t/m 11 en De Pinas 18 t/m 30 te Dinteloord. Uw aanvraag is geregistreerd onder ZK16002839. Hieronder treft u onze beslissing op uw aanvraag aan.

### **Beslissing**

Op grond van artikel 2.1 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten om de door u gevraagde omgevingsvergunning activiteit 'Bouwen' **onder** de volgende **voorwaarde** te verlenen.

### **Voorwaarde**

Op grond van artikel 2.7 van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) moet u drie weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden aan te leveren:

- Een veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 aanleveren.
- Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) 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.

### **Vergunningvrij**

Op grond van bijlage II, artikel 2, lid 12 en lid 3 behorende bij artikel 2.3, lid 2 van het Besluit omgevingsrecht, is er geen omgevingsvergunning nodig voor het plaatsen van een erfafscheiding en voor het plaatsen van de bergingen (met uitzondering van de bergingen op kavel 1,8,9 en 22 )

### **Overwegingen**

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

#### Toets ontvankelijkheid

Uw aanvraag om een omgevingsvergunning is getoetst aan de indieningvereisten die zijn opgenomen in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Uw aanvraag bleek niet volledig te zijn. Op 28 juni 2016 hebben wij u daarom verzocht om aanvullende gegevens, die wij op 28 juni 2016 van u hebben ontvangen. Na aanvulling voldoet uw aanvraag aan de indieningvereisten die de Mor stelt.

#### Verlenging termijn

Op grond van artikel 3.9 lid 2 van de Wabo hebben wij op 14 juli 2016 besloten en aan u bekendgemaakt dat de termijn voor de behandeling van uw vergunning is verlengd waardoor de uiterste beslistermijn 22 september 2016.

#### Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op basis van het bestemmingsplan "Oostgroeneweg Dinteloord (2011)" rust op de gronden waarop de bouw wordt voorzien de bestemming "Wonen". De woningen zijn in strijd met de toegestane maximale goot hoogte van 4 meter en levert een overschrijding van 1,78 meter voor de goothoogte op. Tevens is er een strijd betreffende de situering van de woningen buiten het bouwvlak met een overschrijding aan de voorzijde met 0,50 meter.

Uw bouwplan is ook getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan 2015 Gemeente Steenberg". 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 het bestemmingsplan.

Wanneer een bouwplan in strijd is met het geldend bestemmingsplan, dan wordt de aanvraag op basis van artikel 2.10, tweede lid, Wabo van rechtswege tevens aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder c, Wabo.

Op basis van artikel 2.12 eerste lid onder a onder 2 Wabo in verbinding met artikel 4 van bijlage 2 behorend tot het Bor kan het college van het bestemmingsplan afwijken. De wet biedt in combinatie met de jurisprudentie de mogelijkheid om hoofdgebouwen deels anders te situeren en een hogere goothoogte voor hoofdgebouwen toe te staan. Het bouwplan wordt apart beoordeeld vanwege een geringe gewijzigde stedenbouwkundig opzet. Voor de toepassing wordt gebruik gemaakt van artikel 2.2 lid 4 en artikel 2.5 lid 4 van het Afwijkingenbeleid. Het volgende wordt overwogen.

De projectlocatie ligt geheel binnen de bebouwde kom van Dinteloord en omvat een deel van de sportveldenlocatie aan de Oostgroeneweg. Deze locatie is sinds de verplaatsing van het sportcomplex van VV Dinteloord naar de zuidelijke randzone van Dinteloord beschikbaar voor her invulling met woningbouw. Het nieuwe woongebied wordt aan de west-, zuid- en zuidoost zijde geflankeerd door woongebieden met woonbebouwing, overwegend bestaande uit één of twee bouwlagen met kap. De aangevraagde woningen hebben een vergelijkbare hoogte zijn daarmee ruimtelijk passend in de omgeving.

De woningen zijn levensloopbestendig, dat wil zeggen dat alle zogenaamde primaire ruimten (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Gelet op de veranderende samenleving dient te worden gezorgd dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen en is het wenselijk dat woningen zowel in de koop en de huursector zoveel als mogelijk levensloopbestendig worden gemaakt, zoals vastgesteld door de gemeenteraad in de Woonvisie 2015.

Het ruimtebeslag is voor de aangevraagde woningen is daardoor iets groter dan gebruikelijk. Dat gegeven in combinatie met een geringe gewijzigde stedenbouwkundig opzet, is er sprake van overschrijding van het bouwvlak. De woningen zijn gesitueerd op de onbebouwde gronden waar de stedenbouwkundige opzet van woningen en infrastructuur nog moeten worden ontwikkeld, zodat het toestaan van de overschrijding geen enkele nadeel kan opleveren voor de directe omgeving, omdat de directe omgeving bestaat uit onbebouwde gronden.

Op basis van voornoemde zijn wij bereid planologisch medewerking te verlenen.

#### Activiteit Bouwen (toetsing weigeringsgronden)

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.

#### *Welstand*

Uw bouwplan is op basis van het welstandbeleidsplan gesitueerd in niveau 2 en daarom ter advies voorgelegd aan en behandeld in de commissie ruimtelijke kwaliteit op 28 januari 2016. De commissie adviseert dat uw bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit advies nemen wij over.

#### *Bouwbesluit*

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

#### *Bouwverordening*

Het is aannemelijk dat uw bouwplan voldoet aan de eisen en bepalingen van de Bouwverordening. Het bodemonderzoek, opgesteld door Milon met project nr. 20141431 d.d. 17 juli 2014, is gecontroleerd en akkoord bevonden. Conclusie in het rapport is dat de grond geschikt is voor nieuwbouw.

Er zijn geen redenen om uw aanvraag om een omgevingsvergunning activiteit 'Bouwen' te weigeren.

### **Bij besluit behorende documenten**

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

- e1601948 aanvraag formulier omgevingsvergunning d.d. 16 juni 2016.
- BEM1603272 machtiging
- BEM1603273 Kleuren\_en\_materiaalstaat
- BEM1603544 uitzetstekening
- BEM1603275 TO-1A\_overzicht riolering
- BEM1603749 TO-01C\_situering met maatvoering dd 06-07-2016
- BEM1603533 TO-02A-B\_type A' bouwnr 8 blok 2
- BEM1603534 TO-02-B\_gevels plattegronden en drsn type A B en C blok 1 en 2
- BEM1603535 TO-03-B\_gevels plattegronden bg en doorsnede type D E en F blok 3
- BEM1603276 TO-04\_plattegronden 1 en 2de verd type D-E\_F blok 3
- BEM1603536 TO-05-B gevels plattegronden bg en doorsnede type D E F en I blok 4
- BEM1603277 TO-06\_plattegronden 1 en 2de verd type D-E-F blok 4
- BEM1603290 TO-07\_gevels plattegronden bg en drsn type E G en H blok 5
- BEM1603278 TO-08\_plattegronden 1 en 2de verd type E-G-H blok 5
- BEM1603537 UO-09 Gevels en plattegronden en drsn type E G en H blok 5
- BEM1603279 TO-09\_details
- BEM1603545 TO-09\_detail nr 10
- BEM1603546 TO-09\_detail nr\_13
- BEM1603547 TO-09\_detail nr 16
- BEM1603286 TO-16\_bergingen type A bouwnummer 4 en 5
- BEM1603287 TO-17\_alle bergingen
  
- BEM1603280 TO-10\_oppervlaktes en verblijfruimtes type A A' B en C
- BEM1603281 TO-11\_oppervlakte en verblijfruimtes type D E F en I
- BEM1603282 TO-12\_oppervlakte en verblijfruimtes type G en H
- BEM1603283 TO-13\_principe schema mv en riolering type A B en C
- BEM1603284 TO-14\_principe schema mv + riolering type D E F en I
- BEM1603285 TO-15\_principe schema mv + riolering type G en H
- BEM1603291 TO-18\_ventilatie stroomschema type A B en C
- BEM1603292 TO-19\_ventilatie stroomschema type D E F en I
- BEM1603293 TO-20\_ventilatie stroomschema type G en H
  
- BEM1603294 Bouwbesluit berekeningen\_BBB\_type\_A\_tm\_I
- BEM1603299 Rapport\_EPC
- BEM1603531 overzicht\_EPC\_v3
- BEM1603532 EPC\_Rapporten\_Definitief
- BEM1603433 Rapport met actualiserend bodemonderzoek aan de Oostgroeneweg  
te Dinteloord Projectnummer 20141431
  
- BEM1603296 rapportage geotechnisch grondonderzoek
- BEM1603548 ontwerp funderingsadvies op avegaar palen
- BEM1603297 constructieve uitgangspunten versie 0 d.d. 23-5-2016

**Procedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is 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](http://www.gemeente-steenbergen.nl), onder Bekendmakingen.

**Tot slot**

Heeft u nog vragen? Neem dan contact met de heer via (0167) 543

Hoogachtend,  
namens burgemeester, en wethouders van Steenbergen,

Medewerker vergunningen

**Bezwaar (ZK16002839)**

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](http://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.