



ons kenmerk : UM1607802
zaaknummer : ZK16002882
uw kenmerk : 2389635
uw brief van : 13 oktober 2016
afdeling : PUBverg
contactpersoon :
telefoonnr. :
bijlage(n) :

onderwerp : Omgevingsvergunningen

Buuron Groep BV

Olmendreef 8
4651 RP STEENBERGEN NB

Steenbergen, 14 oktober 2016

Geachte heer ,

Op 20 juni 2016 hebben wij van u een aanvraag om een omgevingsvergunning, activiteit 'Bouwen' en "Uitrit aanleggen of veranderen" ontvangen. Hierin vraagt u toestemming voor het bouwen van commerciële ruimten en achttien appartementen op het perceel gelegen aan Lindenburghlaan 2a, 2b en de Westdam 1g t/m 1y te Steenbergen. Uw aanvraag is geregistreerd onder ZK16002882. Hieronder treft u onze beslissing op uw aanvraag aan.

Beslissing

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

1. 'Bouwen' op basis van artikel 2.1 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
2. '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;

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:

- 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..
- Een certificaat van de scheidingsconstructies, o.a. tussen de verschillende bouwlagen, waaruit de brandwerendheid van het betreffende bouwdeel blijkt. Dit zoals bepaald volgens NEN 6069 (conform artikel 2.84 lid 1 van het Bouwbesluit 2012),

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 4 juli 2016 hebben wij u daarom verzocht om aanvullende gegevens, die wij op 15 augustus 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 22 september 2016 besloten en aan u bekendgemaakt dat de termijn voor de behandeling van uw vergunning is verlengd waardoor de uiterste beslistermijn 7 november 2016 is geworden.

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 basis van het bestemmingsplan "Villa Moors" rust op de gronden waarop de bouw wordt voorzien de bestemming "Gemengd". Uw bouwplan is getoetst en voldoet aan artikel 3 van de regels behorende bij het geldende bestemmingsplan.

Welstand

Uw aanvraag is een vervolg op een eerder vooroverleg (kenmerk: ZK15000022). Het bouwplan is op 22 september 2016 opnieuw ter advisering voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit. Deze heeft geadviseerd dat uw bouwplan, met een voorwaarde, voldoet aan redelijke eisen van welstand. De voorwaarde is dat de gele steen in het donkere gevelmetselwerk achterwege wordt gelaten.

Het advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit 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 verkennend bodemonderzoek, opgesteld door Wematech Bodem Adviseurs B.V. met kenmerk RN50160413.R001-0 d.d. 11 augustus 2016, is gecontroleerd en akkoord bevonden. Conclusie in het rapport is dat de onderzoekslocatie kan worden aangemerkt als een onverdachte locatie.

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

Activiteit Uitrit aanleggen of veranderen (toetsing weigeringsgronden)

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

- a. ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;
- b. indien de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
- c. indien door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast; of
- d. indien 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.

Toetsing van de overwegingen inrit zijde Vestinghlaan

- Punt a De in- en uitrit bevindt zich in een woonstraat gelegen in een 30km/zone die buiten busroute valt. Tevens heeft men ter plaatse van de in- en uitritten vrije uitzichthoeken. Door het aanleggen van deze in- en uitritten ontstaat er geen gevaar voor het verkeer op de weg;
- Punt b Langs dit weggedeelte zijn geen parkeerplaatsen aanwezig.
- Punt c Geen bezwaar aangezien er geen groen is ter plaatse van de uitrit
- Punt d Gezien het niet aanwezig zijn van openbare parkeerplaatsen en openbaar groen langs dit weggedeelte is de uitweg toegestaan.

Toetsing van de overwegingen inrit zijde Westdam

- Punt a De in- en uitrit bevindt zich in een woonstraat gelegen in een 30km/zone die buiten de fiets/school en busroute valt. Tevens heeft men ter plaatse van de in- en uitritten vrije uitzichthoeken. Door het aanleggen van deze in- en uitritten ontstaat er geen gevaar voor het verkeer op de weg
- Punt b Geen bezwaar ondanks het vervallen van een parkeerplaats
- Punt c Geen bezwaar aangezien er geen groen is ter plaatse van de uitrit
- Punt d Er is geen bezwaar ondanks het vervallen van een parkeerplaats.

Opmerking over de aansluiting

De werkzaamheden aan de inritten en de wijzigingen aan de openbare weg worden door de gemeente uitgevoerd. De gemaakte kosten zullen bij u in rekening worden gebracht. Voor meer informatie neemt u contact op met de heer A. Neelen van de gemeente Steenbergen op telefoonnummer (0167) 543 460.

Er zijn geen redenen om uw aanvraag om een omgevingsvergunning activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen' te weigeren.

Bij besluit behorende documenten

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

- e1601979 Aanvraagformulier	d.d. 20-06-2016;
- BEM1604672 Bestektekening B01 Plattegrond beganegrond	d.d. 01-07-2016;
- BEM1604682 Bestektekening B02 Plattegrond 1ste verdieping	d.d. 01-07-2016;
- BEM1604683 Bestektekening B03 Plattegrond 2de verdieping	d.d. 01-07-2016;
- BEM1604684 Bestektekening B04 Plattegrond 3de verdieping	d.d. 01-07-2016;
- BEM1604685 Bestektekening B05 Dakoverzicht	d.d. 01-07-2016;
- BEM1604686 Bestektekening B06 Voor- en achtergevel	d.d. 01-07-2016;
- BEM1604687 Bestektekening B07 Linker- en rechtergevel	d.d. 01-07-2016;
- BEM1605119 Bestektekening B08 Doorsneden A-A B-B en C-C	d.d. 12-10-2016;
- BEM1603348 Bestektekening B10 riolering 2e en 3e verdieping	d.d. 17-06-2016;
- BEM1603349 Bestektekening B11 riolering dak	d.d. 17-06-2016;
- BEM1603351 Bestektekening situatie bestaand	d.d. 17-06-2016;
- BEM1605118 Bestektekening situatie nieuw	d.d. 17-06-2016;
- BEM1603350 Principe details	d.d. 17-06-2015;
- BEM1603373 Bouwbesluitberekeningen	d.d. 07-06-2016;
- BEM1604690 Civiele tekening S-1 situatie en dwarsprofiel	d.d. 27-07-2016;
- BEM1605078 Civiele tekening situatie en dwarsprofielen 1 t/m 5	d.d. 10-10-2016;
- BEM1603354 Bouwveiligheidsplan	d.d. 15-06-2016;
- BEM1604689 Bijlage A Bouwplaatsinrichting	d.d. 08-07-2016;
- BEM1603356 Bijlage B- VGM-Projectplan horende bij veiligheidsplan	
- BEM1603357 Bijlage C- Routeplanner horende bij veiligheidsplan	
- BEM1603358 Checklist veilig onderhoud 2012	
- BEM1603361 Veiligheid- gezondheidsplan ontwerpfasen	d.d. 30-05-2016;
- BEM1603362 Verkennend bodemonderzoek	d.d. 12-11-2014;
- BEM1603359 Funderingsadvies d.d. 02-05-2016	
- BEM1603353 Aanvullende Sondering	d.d. 03-05-2016;
- BEM1603363 Statische berekening deel 1	d.d. 17-06-2016;
- BEM1604692 Statische berekening deel 1 rev. 1	d.d. 26-07-2016;
- BEM1603364 Constructietekening B-01 palenplan	d.d. 17-06-2016;
- BEM1604674 Constructietekening B-02 fundering - deel A	d.d. 26-07-2016;
- BEM1604675 Constructietekening B-03 fundering deel B	d.d. 26-07-2016;
- BEM1604676 Constructietekening B-04 fundering details	d.d. 26-07-2016;
- BEM1604677 Constructietekening B-05 1ste verdiepingsvloer	d.d. 26-07-2016;
- BEM1604678 Constructietekening B-06 2de verdiepingsvloer	d.d. 17-06-2016;
- BEM1604679 Constructietekening B-07 2de verdiepingsvloer	d.d. 17-06-2016;
- BEM1604680 Constructietekening B-08 dak- en liftvloer	d.d. 17-06-2016;
- BEM1604681 Constructietekening B-09 details bovenbouw	d.d. 17-06-2016
- BEM1604691 Reactie op gemeente Steenbergse	d.d. 29-07-2016;
- BEM1604786 Brandoverslagberekening	d.d. 13-09-2016;
- BEM1604785 Brandoverslagberekening bijlage bergingen	
- BEM1604938 Bomen Effect Analyse 5 bomen	

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, onder Bekendmakingen.

Tot slot

Heeft u nog vragen? Neem dan contact met  op via nummer (0167) 543 .

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Steenbergen,

Medewerker 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.