

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Moerdijk hebben op 24 augustus 2023 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van

NHVP B.V., Baronielaan 139 , 4818 PD Breda

De aanvraag is ingediend voor het intern verbouwen van het pand tot hotel gelegen aan de Hoofdstraat 1, Zevenbergschen Hoek, kadastraal bekend Zevenbergen, sectie D nummer 1465.

Deze aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- het brandveilig gebruiken van een bouwwerk
- bouwen van een bouwwerk

Procedure

De voorbereiding van de beschikking op de aanvraag heeft plaatsgevonden overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo en het bepaalde in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Toetsing aanvraag

Getoetst is of de aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 28 december 2023. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag, alsmede de latere aanvulling daarop, voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

De aanvraag is voor het brandveilig gebruiken getoetst aan artikel 2.13 van de Wabo en voor bouwen aan artikel 2.10 van de Wabo. Daarnaast is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor). De beoordeling is vastgelegd in de overwegingen welke als bijlage bij dit besluit zijn gevoegd.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij behorende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen, dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ter inzage legging

Tussen 28 maart 2024 en 8 mei 2024 heeft een ontwerp van de beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Tegen het ontwerp van de beschikking zijn bij brief d.d. 17 april 2024, zienswijzen naar voren

gebracht. Deze tijdig ingebrachte zienswijzen hebben, samengevat, betrekking op het volgende:

1. De 13 parkeerplaatsen die tussen de woningen worden gerealiseerd zullen leiden tot geluidsoverlast en luchtverontreiniging
2. Over de verhoging van het achterste gedeelte van de parkeerplaats van 4 stuks zouden omwonenden extra geïnformeerd moeten worden.
3. De 3 parkeerplaatsen grenzend aan die van ons staan heel dicht bij de grens van de afscheiding, die in slechte staat is.
4. Hoe is de afwatering geregeld? Vermoed wordt dat er meer last zal zijn van wateroverlast.
5. Hoe kunnen de houten vloeren en de plafonds voldoen aan de brandveiligheidseisen?
6. Hoe controleert de gemeente dat de aangegeven aanpassingen en toegepaste materialen voldoen aan de eisen de opgaves?
7. Er zullen nieuwe eisen worden gesteld aan geluidsisolatie.
8. Een van de te verwijderen gebouwen bevat asbest golfplaten. Mag de eigenaar deze zelf zonder vergunning verwijderen?
9. Er staan hotelkamers en slaapkamers aangegeven. Waarom?

Over deze zienswijzen merken wij het volgende op:

1. Bij normaal gebruik als parkeerplaats, zoals voorzien, is het niet voorstelbaar dat er sprake zal zijn van geluidsoverlast en luchtverontreiniging.
2. Eventuele verhoging van het terrein maakt geen onderdeel uit van de ingediende aanvraag omgevingsvergunning. Gemeente Moerdijk communiceert over aanvragen omgevingsvergunning, via de gebruikelijke manieren. Extra informeren is dus niet aan de orde.
3. Bij een erfafscheiding op de perceelsgrens zijn beide eigenaren verantwoordelijk. Hier is de gemeente geen partij in. Ook dit maakt geen onderdeel uit van de ingediende aanvraag omgevingsvergunning.
4. Dit is geen onderdeel van de omgevingsvergunning en ook geen bestuursrechtelijke aangelegenheid. U dient hierover met uw burens afspraken te maken.
5. Het betreft een bestaand gebouw en dient getoetst te worden aan de daarbijbehorende wet- en regelgeving. Hierover is geoordeeld dat dit voldoet.
6. Een medewerker van de gemeente Moerdijk controleert de bouw met enige regelmaat.
7. Het betreft een bestaand gebouw en dient getoetst te worden aan de daarbijbehorende wet- en regelgeving. Hierover is geoordeeld dat dit voldoet.
8. De aanvrager is geen particulier en zal een sloopmelding moeten indienen. Indien deze melding geaccepteerd wordt, zal een gecertificeerd bedrijf het asbest dak moeten verwijderen. Op het moment van schrijven is de melding nog niet ingediend.
9. De slaapkamers behoren bij de inpandige woning, niet bij de hotelfunctie.

De ingediende zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van de beschikking.

Besluit

Burgemeester en wethouders van Moerdijk hebben besloten, gelet op artikel 2.1, 2.2 en § 2.3 van de Wabo de omgevingsvergunning te verlenen voor het project:

1. bouwen van een bouwwerk, voor het intern verbouwen van het pand tot hotel (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)
2. het brandveilig gebruiken van een bouwwerk voor de ingebruikname van het pand tot hotel. (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo)

aan de Hoofdstraat 1, Zevenbergschen Hoek.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de omgevingsvergunning.

Voor de motivering van bovengenoemd besluit, verwijzen wij u naar de overwegingen behorende bij deze beschikking.

Zevenbergen, 3 september 2024
namens het college van burgemeester en wethouders,
de wethouder van de gemeente Moerdijk,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

A.M.J. Dingemans MEd

Overige documenten

De volgende documenten zullen onderdeel zijn van het definitieve besluit:

- overwegingen en voorschriften behorende bij het besluit (bijgevoegd)
- aanvraagformulier omgevingsvergunning
- Schriftelijke toelichting op gebruik.
- Bouwkundige doorsneden, plattegronden en details m.b.t. brandveiligheid.

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de ontwerp omgevingsvergunning voor het intern verbouwen van het pand tot hotel gelegen aan de Hoofdstraat 1, Zevenbergschen Hoek.

[Overwegingen](#)..... 5

[Voorschriften](#)Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag.

Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)

Inleiding

Een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo dient te worden verleend als geen sprake is van één van de weigeringsgronden zoals opgenomen in artikel 2.10 Wabo. Wij hebben beoordeeld of hiervan sprake is.

Toelichting

Bouwbesluit

De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken voldoende aannemelijk dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gegeven bij of krachtens het Bouwbesluit.

Bouwverordening

De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken voldoende aannemelijk dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gegeven in de gemeentelijke bouwverordening.

Welstand

De gevelwijzigingen vinden plaats aan de achterzijde van het pand (niet grenzend aan openbaar gebied).

Daarom heeft er geen beoordeling op grond van artikel 2.10 lid d van de Wabo plaats gevonden.

Bestemmingsplan

Het perceel waarop gebouwd gaat worden valt binnen het bestemmingsplan 'Kern Zevenbergschen Hoek'. Het perceel heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' met functieaanduiding horeca'. De aanvraag is getoetst aan de regels van dit bestemmingsplan.

Hieruit is gebleken dat de ingediende aanvraag past binnen de regels van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Op grond van de genoemde overwegingen, zijn wij van oordeel dat de gevraagde vergunning voor de activiteit het (ver)bouwen van een bouwwerk verleend moet worden. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden met betrekking tot het uitvoeren van deze activiteit.

Het gebruiken van een bouwwerk met het oog op de brandveiligheid (artikel 2.1 lid 1 onder d Wabo)

Inleiding

De aanvraag heeft betrekking op het in gebruik nemen van een kinderdagverblijf. Op grond van artikel 2.13 Wabo moet de omgevingsvergunning worden geweigerd als de brandveiligheid met het oog op het voorziene gebruik van het bouwwerk niet voldoende verzekerd is. Wij hebben beoordeeld of hiervan sprake is.

Toelichting

Uit de aanvraag blijkt dat in het bouwwerk aan meer dan 10 personen bedrijfsmatig nachtverblijf gaat worden verzorgd.

Het gebruik voldoet, met in achtneming van de opgenomen voorschriften, in hoofdlijnen aan de eisen beschreven in het Bouwbesluit 2012.

Conclusie

Op grond van de genoemde overwegingen, zijn wij van oordeel dat de gevraagde vergunning voor de activiteit het gebruiken van een bouwwerk met het oog op de brandveiligheid, verleend kan worden. Voor zover in deze vergunning niet anders is bepaald, gelden de eisen inzake brandveilig gebruik uit hoofdstuk 2, 6 en 7 van Bouwbesluit 2012.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)

1. De volgende gegevens en bescheiden moeten uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling worden overgelegd aan het team Vergunningen, toezicht en handhaving van de gemeente Moerdijk:

De constructieve veiligheid van dit bouwplan is globaal gecontroleerd en akkoord bevonden. De nadere uitwerking van de constructie kan na het verlenen van de omgevingsvergunning (in de uitvoeringsfase), worden ingediend.

Dit betreft:

- Berekeningen van nieuw te realiseren draagconstructies, van o.a muurdoorbraken en raveelconstrucies.
2. Voordat met de werkzaamheden wordt begonnen, moet dit ten minste twee dagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden worden gemeld via de website van de gemeente <https://www.moerdijk.nl/start-of-gereedmelding-bouw>.
 3. Het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit.
 4. Zodra de bouwwerkzaamheden zijn beëindigd, moet dit uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden worden gemeld via de website <https://www.moerdijk.nl/start-of-gereedmelding-bouw>.

Het gebruiken van een bouwwerk of ander object en brandveiligheid

(artikel 2.1 lid 1 onder d Wabo)

Brandwerendheid:

De onderkant van de trap in BC1 dient een wbdbo te hebben van 30 minuten.

Noodverlichting:

Het trappenhuis, Hal BC1, Hal BC2 en de route door de ontbijtzaal dienen van noodverlichting te worden voorzien.

Nog aanleveren voor oplevering:

1. Van alle aanwezig deurconstructies met een brandwerendheid van 30 of 60minuten dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de brandwerendheid van het betreffende bouwdeel bepaald volgens NEN 6069 ten minste 30/60 minuten bedraagt.
2. Bovenstaande geldt ook voor de HSB scheidingwand met 2x gipskarton 12,5 mm en voor RF Gipskarton 15 mm.
3. Programma van eisen van de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie.

Horeca

Voor het runnen van een horecazaak heeft u een exploitatievergunning nodig.

In het geval u tevens alcohol wilt gaan schenken heeft u een alcoholwetvergunning nodig.

Deze vergunningen kunt u digitaal aanvragen via onze website: www.moerdijk.nl.