

## OMGEVINGSVERGUNNING



vergunningnummer: **20150907OMV10543**

poststuk nummer.: U16-004300

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente **BERGEN OP ZOOM** beschikkende op

een aanvraag van : Özcan BV  
wonende/gevestigd : Van Konijnenburgweg 81  
te : 4612 PL Bergen op Zoom

en is ontvangen op : 7 september 2015

om op het perceel, kadastraal bekend: gemeente Bergen op Zoom, Sectie: H, Nummer(s): 4893

en (in de toekomst ) plaatselijk bekend : Buitenvest 2 te Bergen op Zoom te Bergen op Zoom  
om voor het volgende project : Het bouwen van een tankstation

Gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele Regeling omgevingsrecht (Mor) alsmede de Algemene wet bestuursrecht (Awb);

### **BESLUIT, een omgevingsvergunning te verlenen,**

die betrekking heeft op de volgende activiteit(en) als bedoeld in de Wabo:

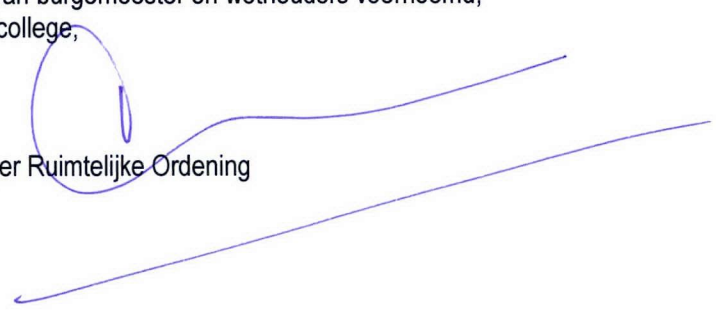
1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk (art 2.1 lid 1 onder a Wabo);
2. Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde (art 2.1 lid 1 onder b Wabo);
3. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (art 2.1 lid 1 onder c Wabo);
4. Het maken of veranderen van een uitweg (art 2.2 lid 1 onder e Wabo).

**Onderdeel van deze vergunning vormen de bijgevoegde overwegingen, de voorwaarden en de bij dit besluit behorende, door of namens het college van burgemeester en wethouders gewaarmerkte bescheiden, bestaande uit 24 document(en).**

verzenddatum: **30 MEI 2016**

Het college van burgemeester en wethouders voornoemd,  
namens het college,

L.A.R. Rijk,  
Teammanager Ruimtelijke Ordening



## VOORGENOMEN LEGES OMGEVINGSVERGUNNING

Voor het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning worden kosten (leges) in rekening gebracht. Het vaststellen, opleggen en invorderen van deze leges gebeurt door of namens de heffingsambtenaar.

De leges die kunnen worden opgelegd staan in de Legesverordening. De hoogte van de leges is mede afhankelijk van de door u in de aanvraag opgegeven bouwkosten. Mochten na een controle blijken dat de bouwkosten in relatie tot het project te laag zijn opgegeven, dan wordt het bedrag aan leges ambtshalve door mij verhoogd.

Op basis van de vastgestelde bouwkosten kom ik tot een bedrag van:

|                                               |                    |
|-----------------------------------------------|--------------------|
| Vastgestelde bouwkosten:                      | € 1.200.000,00     |
| Leges bouwen                                  | € 23.200,00        |
| Leges beoordeling milieukundig bodemonderzoek | € 340,42           |
| Leges uitvoeren werk archeologie              | € 343,31           |
| Leges uitweg                                  | € 364,11           |
| Leges afwijken bestemmingsplan                | € <u>16.645,10</u> |
| Leges totaal:                                 | € 40.892,94        |

Tegen het voorgenomen bedrag aan leges kunt u nog geen bezwaarschrift indienen. Het betreft slechts een voornemen. De definitieve vaststelling en oplegging vindt later plaats door het versturen van de legesnota.

### Verzoek verlagen leges

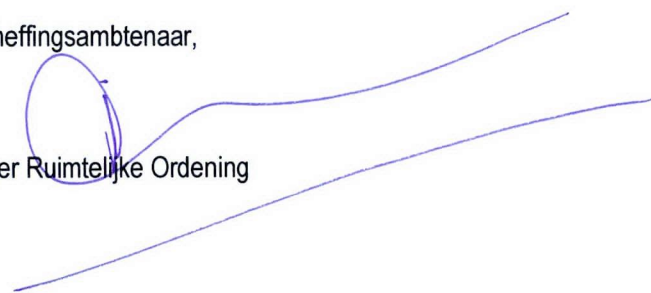
Indien u van mening bent dat het voorgenomen bedrag aan leges te hoog is, kunt u binnen twee weken, na verzending van deze omgevingsvergunning, schriftelijk en gemotiveerd aan de heffingsambtenaar verzoeken om verlaging van het bovengenoemde bedrag. Vermeld in uw brief dan altijd het volgende omgevingsvergunningnummer **20150907OMV10543**. Het definitieve bedrag aan leges wordt **twee weken** na, verzending van deze omgevingsvergunning, bij nota vastgesteld en opgelegd. Indien u binnen **twee weken** niet reageert, wordt het bovenstaande bedrag aan leges bij nota opgelegd. Bent u het dan nog steeds niet eens met het opgelegde bedrag aan leges, dan kunt u hiertegen bezwaar maken. In de legesnota is vermeld bij wie en hoe u bezwaar kunt maken. Voor de betaling van de leges is bij de legesnota een factuur gevoegd.

### Bepalen hoogte leges

De hoogte van het legesbedrag wordt bepaald op basis van de bouwkosten. Indien u middels een aannemersovereenkomst kunt aantonen dat de bouwkosten minder bedragen dan hetgeen door ons is vastgesteld kunnen wij op basis van de aannemersovereenkomst het exacte legesbedrag bepalen. Wel dient de aannemersovereenkomst zowel door opdrachtgever als opdrachtnemer ondertekend te zijn. Ook dient de overeenkomst alle werkzaamheden te bevatten die onder het begrip "bouwkosten" vallen. Onder bouwkosten wordt op basis van de legesverordening verstaan: "een raming van de bouwkosten (exclusief omzetbelasting) bedoeld in het normblad NEN 2631, uitgave 1979, of zoals dit normblad laatstelijk is vervangen of gewijzigd. Indien het bouwen geheel of gedeeltelijk door zelfwerkzaamheid geschiedt wordt in deze titel onder bouwkosten verstaan: de prijs die aan een derde in het economische verkeer zou moeten worden betaald voor het tot stand brengen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft". U kunt deze aannemersovereenkomst ter onderbouwing als bijlage bij uw verzoek, om het bedrag aan leges te verlagen, toevoegen.

Namens de heffingsambtenaar,

L.A.R. Rijk  
Teammanager Ruimtelijke Ordening





**Activiteit** : Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1a Wabo)  
**Omschrijving** : Het bouwen van een tankstation  
**Kenmerk** : 20150907OMV10543

**Het college van burgemeester en wethouders baseert haar besluit tot verlening van de omgevingsvergunning met betrekking tot de hierin opgenomen activiteit “ het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)” op de volgende overwegingen:**

1. Dat het bouwen niet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “De Lage Meren”, artikel 3 bestemming: “bedrijf”;
2. Dat het bouwen niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand (28-01-2016);
3. Dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwen voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012;
4. Dat het bouwen voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.

**Aan de in de omgevingsvergunning opgenomen activiteit “ het bouwen van een bouwwerk” worden de volgende voorwaarden verbonden:**

1. Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit, de krachtens dit besluit gestelde nadere regelen en de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening;
2. De uitvoering moet geschieden conform vergunning. De vergunninghouder dient het team Ruimtelijke Ordening er tijdig van in kennis te stellen wanneer met de werkzaamheden een aanvang wordt gemaakt. Hiervoor dient gebruik te worden gemaakt van bijgevoegd meldingsformulier;
3. In principe dient binnen 26 weken gebruik te worden gemaakt van de verleende vergunning. Indien niet binnen 26 weken een aanvang met de werkzaamheden is gemaakt, zal overwogen worden de vergunning in te trekken;
4. Met het bouwen mag niet worden begonnen alvorens:
  - overleg tussen de (hoofd)aannemer en het Team Ruimtelijke Ordening (tel. 06-52857409) heeft plaatsgevonden;
  - de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein door het Team Ruimtelijke Ordening zijn uitgezet;
5. De vergunninghouder dient het team Ruimtelijke Ordening twee dagen voor aanvang van onderstaande werkzaamheden in kennis te stellen van:
  - de aanvang de werkzaamheden, inclusief ontgravingwerkzaamheden;
  - de aanvang van de eventuele grondverbeteringwerkzaamheden;
  - het inbrengen van de funderingspalen;
  - het storten van beton;
  - het gereedkomen van de (brandveiligheids)installaties.
6. Het terrein waarop wordt gebouwd moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien gevaar of hinder te duchten is;
7. Deze afscheiding moet zodanig zijn geplaatst en ingericht, dat het verkeer zo min mogelijk hinder ervan ondervindt en de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen, er niet door wordt belemmerd;
8. Indien geconstateerd wordt dat naar het oordeel van bouwtoezicht een werktuig wordt gebruikt dat schade of ernstige hinder voor de omgeving veroorzaakt dan worden de werkzaamheden terstond stilgelegd en verboden;
9. De vergunninghouder dient het team Ruimtelijke Ordening er tijdig van in kennis te stellen wanneer het bouwwerk gereed is. Het is niet toegestaan het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen wanneer het bouwwerk niet is gereed gemeld of wanneer er niet is gebouwd overeenkomstig de verleende vergunning. Voor het gereed melden dient gebruik te worden gemaakt van bijgevoegd meldingsformulier;
10. De riolering moet ter plaatse van de perceelsgrens gescheiden worden aangeboden; hemelwater, grijs, rond 160 mm en afvalwater, bruin, rond 160 mm;
11. Voor het verkrijgen van een rioolaansluiting kunt u contact opnemen met de afdeling Openbare Ruimte (0164-277477) van onze gemeente.

**Ter nadere goedkeuring van het team Ruimtelijke Ordening en Vergunningen dienen nog de volgende bescheiden te worden ingediend:**

1. Kleur en materiaalmonsters. Hierbij geeft de commissie aan, nog niet overtuigd te zijn van het gebruik van de kleur antraciet voor de dakopbouw en geeft in overweging een iets lichtere grijs tint te kiezen.

Met de uitvoering van de hierboven genoemde onderdelen mag worden begonnen pas nadat daarop goedkeuring is verkregen.



**Activiteit** : Het gebruiken van gronden of in gebruik nemen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1c)  
**Omschrijving** : Het bouwen van een tankstation  
**Kenmerk** : 20150907OMV10543

**Het college van burgemeester en wethouders baseert haar besluit tot verlening van de omgevingsvergunning met betrekking tot de hierin opgenomen activiteit “ het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)” op de volgende overwegingen:**

1. Dat alle bestaande gebouwen op het perceel worden gesloopt. Daarmee ontstaat ruimte voor een integraal ontwerp, van de nieuwbouw en de terreininrichting. De nieuwe ontwikkeling omvat een duurzaam mobiliteitsstation. Dit bestaat uit een hoofdgebouw met verkooppunt voor autobrandstoffen (tankstation), oplaadpunten voor elektrische auto's en fietsen, een wasstraat en een ondergeschikte shop. In een nevengebouw zijn een zestal wasboxen en stofzuigerplekken voorzien. De bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk wordt ca. 1.000 m².
2. Dat dit project niet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “De Lage Meren”, artikel 3 bestemming: “bedrijf”;
3. Dat de aanvraag conform artikel 3.8 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is gepubliceerd op 20-09-2015.
4. Dat toepassing kan worden gegeven aan de afwijkingsbevoegdheid als genoemd in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
5. Dat de aanvraag niet in strijd is met rijks-, provinciaal dan wel het gemeentelijke beleid;
6. Dat op grond van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht in samenhang gezien met besluit van de raad van 24 november 2011 geen verklaringen van geen bedenkingen vereist is nu de aanvraag past binnen de door de raad bij besluit van 24 november 2011 aangewezen gevallen (categorie I Stedelijk gebied, onder 3 van het raadsbesluit d.d. 24 november 2011 nr. RVB11-0082).
7. Dat de provincie Noord-Brabant geen aanleiding gezien heeft tot het maken van opmerkingen op het voornemen tot dit besluit.
8. Dat wij op basis van de motivering zoals die is neergelegd in de ruimtelijke onderbouwing, die van dit besluit onderdeel uitmaakt, van oordeel zijn dat de gevraagde vergunning voor het planologisch strijdig gebruik op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo kan worden verleend ten behoeve van de verwezenlijking van het in de aanvraag omschreven project;

**Aan de in de omgevingsvergunning opgenomen activiteit “gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan” worden de volgende voorwaarden verbonden:**

1. Er is geen andere vorm van detailhandel op het perceel toegestaan dan een duurzaam mobiliteitsstation (tankstation, oplaadpunten voor elektrische auto's en fietsen, een wasstraat, een ondergeschikte shop etc.)
2. Alle andere vormen van detailhandel - zoals een zelfstandige winkel, die geen onderdeel is van het tankstation uitmaakt of er niet ondersteunend aan is - zijn op het perceel niet toegestaan.

**Activiteit** : Het maken of veranderen van een uitweg (artikel 2.2 lid 1e)  
**Omschrijving** : het maken van uitwegen ten behoeve van een tankstation  
**Kenmerk** : 20150907OMV10543

**Het college van burgemeester en wethouders baseert haar besluit tot verlening van de omgevingsvergunning met betrekking tot de hierin opgenomen activiteit “het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen (artikel 2.2 lid 1 onder e Wabo)” op de volgende overwegingen:**

1. Dat door het aanleggen of veranderen van de uitweg het verkeer op de weg niet in gevaar wordt gebracht;
2. Dat het aanleggen of veranderen van de uitweg niet ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
3. dat door het aanleggen of veranderen van de uitweg het openbaar groen en/of de openbare ruimte niet op een onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
4. Dat indien er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten de aanleg van deze tweede uitweg niet op een onaanvaardbare wijze ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.

**Aan de in de omgevingsvergunning opgenomen activiteit “het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen” worden de volgende voorwaarden verbonden:**

1. De aanleg van de uitweg dient conform bijgevoegde gewaarmerkte tekeningen te worden uitgevoerd;
2. De vergunninghouder dient het team Ruimtelijke Ordening er tijdig van in kennis te stellen wanneer met de werkzaamheden een aanvang wordt gemaakt. Hiervoor dient gebruik te worden gemaakt van bijgevoegd meldingsformulier;
3. De vergunninghouder dient het team Ruimtelijke Ordening er tijdig van in kennis te stellen wanneer het werk is gereed is. Hiervoor dient gebruik te worden gemaakt van bijgevoegd meldingsformulier;



**Activiteit** : Het uitvoeren van een werk (artikel 2.1 lid 1b)  
**Omschrijving** : Het afgraven van gronden ten behoeve van het bouwen van een tankstation  
**Kenmerk** : 20150907OMV10543

Het college van burgemeester en wethouders baseert haar besluit tot verlening van de omgevingsvergunning met betrekking tot de hierin opgenomen activiteit “het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, ingevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald (artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo) op de volgende overwegingen:

1. Dat op grond van artikel 12.3 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan “De Lage Meren” voor het afgraven van gronden dieper dan 50 centimeter over een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> een omgevingsvergunning voor de activiteit: “het uitvoeren van een werk” is vereist als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wabo;
2. Dat wij over het uitvoeren van een werk advies hebben ingewonnen bij de archeoloog van de gemeente Bergen op Zoom;
3. Dat op basis van de motivering van het advies van de stadsarcheoloog positief is geadviseerd door de stadsarcheoloog over het uitvoeren van de werkzaamheden;
4. Dat onder bovenstaande voorwaarden de archeologische waarde van de gronden niet in onevenredige mate wordt aangetast, dan wel de mogelijkheden voor behoud van die waarde niet onevenredig wordt verkleind.

**Aan de in de omgevingsvergunning opgenomen activiteit “het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, ingevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald” worden de volgende voorwaarden verbonden:**

1. De uitvoerder van het grondwerk heeft volgens de monumentenwet altijd de plicht om eventuele toevalsvondsten tijdens het werk bij de gemeentelijk archeoloog te melden

### **Ter inzage legging**

Tussen 10-04-2016 en 23-05-2016 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

### **Mogelijkheid tot het instellen van beroep en inwerkingtreding besluit**

Tegen dit besluit tot afgifte van de omgevingsvergunning kunnen u en andere belanghebbenden, op grond van artikel 8:1 en 6.8, vierde lid van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd een beroepschrift indienen. Het beroepschrift moet door de indiener worden ondertekend en dient ten minste te bevatten: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een vermelding van het besluit waartegen het beroep is gericht (indien mogelijk een kopie van het bestreden besluit bijvoegen) en de gronden waarop het beroep berust. Beroep is in beginsel alleen mogelijk voor belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbesluit, of aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij dat niet hebben gedaan. Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, postbus 90006, 4800 PA Breda. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Het indienen van beroep schorst de werking van het besluit niet. Indien beroep is ingesteld kunt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant verzoeken een voorlopige voorziening te treffen, indien onverwijld spoed, gelet op de betrokken belangen dat vereist. Voor het in behandeling nemen van een beroepschrift of een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd.

## BIJLAGE: Tekeningen- rapporten lijst

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

1. Tekening BA01 Plattegronden gevel doorsnede datum 2015-12-11
2. Tekening BA02 Principedetails datum 2015-09-07
3. Tekening BA03 Terreininrichting datum 2016-05-19
4. Tekening BA04 Constructieoverzicht datum 2015-09-07
5. Tekening BA05 Bouwbesluit datum 2015-09-07
6. Kleur en materialenstaat datum 2015-09-07
7. Constructietekening 03a hoofdgebouw plattegrond fundering datum 2015-10-19
8. Constructietekening 04a hoofdgebouw plattegrond verdieping, luifel 2015-10-19
9. Constructietekening 05a hoofdgebouw plattegrond dak datum 2015-10-19
10. Constructietekening 07a wasboxen plattegrond fundering datum 2015-10-19
11. Constructietekening 08a wasboxen plattegrond dak datum 2015-10-19
12. Constructietekening 09 details datum 2015-10-19
13. Constructietekening 10a wasboxen aanzichten staalconstructie datum 2015-10-19
14. Constructietekening 11a hoofdgebouw aanzichten staalconstructie datum 2015-10-19
15. Sonderingen datum 1987-02-13
16. Constructieberekeningen deel 1 datum 2015-10-19
17. Constructieberekeningen deel 2 datum 2015-10-19
18. Energieprestatieberekening datum 2015-10-16
19. Actualisatie milieukundig bodemonderzoek datum 2014-06-18
20. Notitie saneringskosten restverontreinigingen bodem datum 2014-06-18
21. Notitie afronden bodemsanering datum 2015-08-27
22. Document afronden bodemsanering datum 2015-10-13
23. Berekening vwa en dwa riool datum 01-03-2016
24. Ruimtelijke onderbouwing datum 29-03-2016

## Gebruiksfunctie en gebruiksoppervlak volgens Wet basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)

| <i>Openbare ruimte, huisnummer, -letter, -toevoeging</i> | <i>Gebruiksdoel 1,2,3</i> | <i>G.O. (m<sup>2</sup>)</i> |
|----------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Buitenvest 2                                             | Winkelfunctie             | 573 m <sup>2</sup>          |

De afbakening van de gebruiksfuncties en gebruiksoppervlakten van de BAG kan afwijken van de afbakening volgens het Bouwbesluit



**START VAN WERKZAAMHEDEN**

vergunningnummer: 20150907OMV10543

Dit formulier kan worden ingeleverd bij of worden opgestuurd naar het Ruimtelijke Ordening.

Bezoekadres : Jacob Obrechtlaan 4 Bergen op Zoom

Postadres : Antwoordnummer 434, 4600 VB Bergen op Zoom

Email : omgevingsvergunning@bergenopzoom.nl

**Dossiernummer** : 20150907OMV10543

Omschrijving : Het bouwen van een tankstation

Adres : Buitenvest 2 te Bergen op Zoom te Bergen op Zoom

**Gestart op (datum)** : .....

Naam (en voorletters) : Özcan BV

.....  
(datum en handtekening)

---

In te vullen door het team Ruimtelijke Ordening:

Ontvangstdatum : .....

Verwerkt in SBA : .....

Ambtenaar : K.P. Melis .....

.....  
(datum en handtekening)

**GEREEDMELDING**

vergunningnummer: 20150907OMV10543

Dit formulier kan worden ingeleverd bij of worden opgestuurd naar het Ruimtelijke Ordening.

Bezoekadres : Jacob Obrechtlaan 4 Bergen op Zoom

Postadres : Antwoordnummer 434, 4600 VB Bergen op Zoom

Email : omgevingsvergunning@bergenopzoom.nl

**Dossiernummer** : 20150907OMV10543

Omschrijving : Het bouwen van een tankstation

Adres : Buitenvest 2 te Bergen op Zoom te Bergen op Zoom

**Gereed op (datum)** : .....

Naam (en voorletters) : Özcan BV

.....  
(datum en handtekening)

---

In te vullen door het team Ruimtelijke Ordening:

Ontvangstdatum : .....

Verwerkt in SBA : .....

Fotomateriaal : .....

Ambtenaar : K.P. Melis .....

.....  
(datum en handtekening)