

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Moerdijk hebben op 10 juni 2016 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van

Hazenberg Bouw B.V., Molenstraat 2, 5262 ED Vught

De aanvraag is ingediend voor het bouwen van 10 woningen gelegen aan de Driehoefijzersstraat 29a in Zevenbergschen Hoek, kadastraal bekend Zevenbergen, sectie O nummers 476, 716.

Deze aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)
- Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

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 27 juni, 14 juli, 14 en 16 september 2016. 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 'bouwen van een bouwwerk' getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo en voor het 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' getoetst aan artikel 2.12 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.

Advies

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan Omgevingadvies, aangesteld als welstandscommissie voor de gemeente Moerdijk voorgelegd (op grond van artikel 6.2 Bor).

Naar aanleiding hiervan hebben wij de op 14 juli 2016 het advies van de welstandscommissie van de gemeente Moerdijk ontvangen. Dit advies is als bijlage bij dit besluit gevoegd. In de overwegingen wordt nader ingegaan op het uitgebrachte advies/de uitgebrachte adviezen

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo worden in het Bor of in een bijzondere wet categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend voordat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 6.5, wordt de omgevingsvergunning niet verleend voordat de gemeenteraad heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. In dit kader hebben wij een exemplaar van de aanvraag aan hen toegezonden met het verzoek te beoordelen of deze verklaring kan worden afgegeven.

Op 3 juni 2010 heeft de gemeenteraad een categorie bouwwerken benoemd waarvoor het afgeven van een Verklaring van geen bedenkingen aan het college van Burgemeester en Wethouders is gemandateerd. Gelet op dit raadsbesluit valt deze aanvraag onder de categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist van de gemeenteraad. Indien ten minste 2 leden uit de gemeenteraad en/of 2 leden uit de commissie Fysieke Infrastructuur dat kenbaar maken, moet alsnog het voorgenomen besluit ter waarborging in de commissie Fysieke Infrastructuur aan de orde komen. De 2 leden moeten daarbij afkomstig zijn uit meer dan 1 in de gemeenteraad vertegenwoordigde fracties. Er is door geen van de raadsleden ingetekend op de Raadsinformatiebrief. Voor behandeling in de commissie Fysieke Infrastructuur zijn twee raadsleden nodig, dus behandeling in de commissie Fysiek Infrastructuur is niet noodzakelijk.

Ter inzage legging

Tussen 16 november 2017 en 27 december 2017 heeft een ontwerp van de 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.

Besluit

Burgemeester en wethouders van Moerdijk hebben besloten, gelet op artikel 2.1 en § 2.3 van de Wabo de omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van 10 woningen met bergingen en het realiseren van parkeerplaatsen in strijd met het geldende bestemmingsplan Zevenbergschenhoek op het perceel Driehefijzersstraat 29a in 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, 8 januari 2018

Burgemeester en wethouders van Moerdijk,
de secretaris, de burgemeester,


P.A.M. van Bavel


J.P.M. Klijs

Overige documenten

De volgende documenten zijn onderdeel van het besluit:

- overwegingen en voorschriften behorende bij het besluit;
- aanvraagformulier omgevingsvergunning;
- advies Welstandscommissie d.d. 14 juli 2016;
- inmeting perceel: maaiveld profiel tekening nummer: SI_01 d.d. 13 juni 2016, ingekomen 27 juni 2016;
- Kleur –en materialenstaat, projectnummer 212004 d.d. 20 mei 2016, ingekomen 10 juni 2016;
- Situatietekening TO.ST.00, projectnummer 212004, wijziging A d.d. 29 juli 2017, ingekomen 16 september 2016;
- Tekening gevels en doorsnede TO.GE.00, projectnummer 212004, wijziging A d.d. 29 juli 2017, ingekomen 16 september 2016;
- Tekening plattegronden TO.PG.00, projectnummer 212004, wijziging A d.d. 29 juli 2017, ingekomen 16 september 2016;
- Tekening Bouwbesluit Renvooi TO.BB.01, projectnummer 212004, d.d. 20 mei 2016, ingekomen 10 juni 2016;
- Tekening Bouwbesluit Gegevens TO.BB.00, projectnummer 212004, d.d. 20 mei 2016, ingekomen 10 juni 2016;
- Tekening VG woning TO.BB.03, projectnummer 212004, d.d. 20 mei 2016, ingekomen 10 juni 2016;
- Tekening VG woning optie 1 TO.BB.05, projectnummer 212004, d.d. 20 mei 2016, ingekomen 10 juni 2016;
- Tekening VG woning optie 2 TO.BB.07, projectnummer 212004, d.d. 20 mei 2016, ingekomen 10 juni 2016;
- Tekening GO woning TO.BB.02, projectnummer 212004, d.d. 20 mei 2016, ingekomen 10 juni 2016;
- Tekening GO woning optie 1 TO.BB.04, projectnummer 212004, d.d. 20 mei 2016, ingekomen 10 juni 2016;
- Tekening GO woning optie 2 TO.BB.06, projectnummer 212004, d.d. 20 mei 2016, ingekomen 10 juni 2016;
- Tekening Optieblad 1, TO.OP.01, projectnummer 212004, d.d. 20 mei 2016, ingekomen 10 juni 2016;
- Tekening Optieblad 2, TO.OP.02, projectnummer 212004, d.d. 20 mei 2016, ingekomen 10 juni 2016;
- Principedetails TO.DT.00, projectnummer 212004, gewijzigd d.d. 29 juli 2016, ingekomen 16 september 2016;
- Bergingstekening TO.BB.00, projectnummer 212004, wijziging A d.d. 29 juli 2016, ingekomen 16 september 2016;
- Riolortekening TO.RI.00, projectnummer 212004, wijziging A d.d. 29 juli 2016, ingekomen 16 september 2016;
- Bouwbesluitberekening, DWA BV projectnummer 13900, d.d. 27 juni 2016, ingekomen 27 juni 2016;
- Duurzaamheidsberekening GPR gebouw 4.2. nieuwbouw d.d. 26 april 2016, ingekomen 10 juni 2016;
- Tekening palenplan BA-001, Goudstikker-de Vries, werknummer 20164189, d.d. 9 september 2016, ingekomen 16 september 2016;
- Tekening funderingsoverzicht BA-101, Goudstikker-de Vries, werknummer 20164189, wijziging A gewijzigd 9 september 2016, ingekomen 16 september 2016;
- Tekening details BA-100, Goudstikker-de Vries, werknummer 20164189, d.d. 14 juni 2016, ingekomen 27 juni 2016;
- Tekening verdiepingsvloeren en doorsneden BA-201, Goudstikker-de Vries, werknummer 20164189, d.d. 14 juni 2016, ingekomen 27 juni 2016;
- KOMO attest 'Houtachtige dakconstructies met multipré prefab daksegmenten', nummer 20215/13, uitgeven 1 oktober 2013, ingekomen 16 september 2016;
- Statische berekening Goudstikker-de Vries, werknummer 20164189, d.d. 14 juni 2016, ingekomen 27 juni 2016;
- Begeleidend schrijven: oogpunt van veiligheid d.d. 16 september 2016, ingekomen 16 september 2016;
- Tekening bouwplaatsinrichting BPI Hazenberg TBI, projectnummer 212004, d.d. 16 september 2016, ingekomen 16 september 2016;
- Bouwveiligheidsplan Hazenberg TBI, projectnummer 212004, d.d. 16 september 2016, ingekomen 2016;
- Veiligheids -en gezondheidsplan d.d. 27 juni 2016, ingekomen 27 juni 2016;

- Ruimtelijke onderbouwing, versie 2.05 gewijzigd d.d. 7 september 2016, ingekomen 14 september 2016;
- Archeologisch bureauonderzoek Transect-rapport 952, projectcode 16050012, d.d. 9 september 2016, ingekomen 14 september 2016;
- Onderzoek stikstofdepositie Agel Adviseurs, projectnummer 20160214, d.d. 23 juni 2016, ingekomen 14 juli 2016;
- Asbestinventarisatieonderzoek type A, RPS / 1602765A00, d.d. 3 juni 2016, ingekomen 14 juli 2016;
- Quicksan Flora –en Faunawet 'Driehoefijzersstraat 29a te Zevenbergschen Hoek' Agel Adviseurs, projectnummer 20160214, d.d. 9 juni 2016, ingekomen 14 juli 2016;
- Vooronderzoek Bodem 'Driehoefijzersstraat 29a te Zevenbergschen Hoek' Agel Adviseurs, projectnummer 20160214, d.d. 13 juni 2016, ingekomen 14 juli 2016;
- Akoestisch onderzoek Wet Geluidhinder 'Driehoefijzersstraat 29a te Zevenbergschen Hoek' Agel Adviseurs, projectnummer 20160214, d.d. 7 juni 2016, ingekomen 14 juli 2016

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen behoren bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 8 januari 2018 aan Hazenberg Bouw B.V. bouwen van 10 woningen met bergingen en het realiseren van parkeerplaatsen gelegen aan de Driehoefijzersstraat 29a in Zevenbergschen Hoek.

Overwegingen.....	6
Voorschriften.....	8

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 2012.

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

Op 14 juli 2016 heeft Omgevingadvies als welstandscommissie van de gemeente Moerdijk ons geadviseerd over de aanvraag. Zij is van mening dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij hebben dit advies overgenomen, voor de motivering met betrekking tot welstand wordt dan ook naar het betreffende advies verwezen.

Bestemmingsplan

Het perceel waarop gebouwd gaat worden valt binnen het bestemmingsplan 'Zevenbergschen Hoek'. Het perceel heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemmingen "Bedrijf" en "Groen". De aanvraag is getoetst aan de voorschriften van dit bestemmingsplan.

Hieruit is gebleken dat de ingediende aanvraag niet past binnen de voorschriften van dit bestemmingsplan. Artikel 4.1 lid a van het bestemmingsplan bepaalt dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 1' bedrijf, bedrijven uit categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' mogelijk zijn. Artikel 5.1 lid a bepaalt dat ter plaatse de gronden zijn bestemd voor groen, water, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden. De ingediende aanvraag gaat uit van het bouwen van 10 woningen met bergingen en het realiseren van parkeerplaatsen. Er is daarom sprake van strijd met het bestemmingsplan.

De aanvraag past niet binnen de voorschriften van het bestemmingsplan. Daarom wordt de aanvraag, op grond van artikel 2.10 lid 2 Wabo, mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo. De vergunning wordt in dat geval slechts geweigerd als vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is. Gebleken is dat toepassing kan worden gegeven aan artikel 2.12 zodat de vergunning voor het zogenaamde 'planologisch strijdig gebruik' kan worden verleend. Voor de overwegingen verwijs ik u naar het gestelde onder "het gebruik van gronden of bouwwerken..." in onderstaande overwegingen.

Archeologie

Op grond van artikel 5.2. lid 2 van het Bor kan het bevoegd gezag voorwaarden opnemen omtrent en archeologisch onderzoeksrapport. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de voorschriften bij de vergunning.

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 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)

Inleiding

Op grond van artikel 2.10 lid 2 Wabo moet de ingediende aanvraag voor de activiteit "het bouwen van een bouwwerk" als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo mede worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c omdat zij niet past binnen de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De aanvraag wordt slechts geweigerd als vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is. Wij hebben beoordeeld of het mogelijk is de vergunning met toepassing van artikel 2.12 Wabo te verlenen.

Toelichting

De aanvraag voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c kan, op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3°, worden verleend als de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan maar niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Van strijd met een goede ruimtelijke ordening is geen sprake aangezien er geen strijd is met noch het provinciale en het rijksbeleid. De bijlage is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en is bij ons bekend onder "Ruimtelijke onderbouwing, ontwikkeling woningbouw Driehoefijzersstraat 29a – Zevenbergschen Hoek, versie 2.05, d.d. 7 september 2017, ingekomen 14 september 2017".

Daarnaast mag de omgevingsvergunning waarbij toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3°, op grond van artikel 6.5 lid 1 Bor, niet worden verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. In artikel 6.5 lid 3 is echter bepaald dat de gemeenteraad bepaalde categorieën gevallen kan aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist. Bij besluit van 3 juni 2010 (gepubliceerd 23 juni 2010) heeft de gemeenteraad van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. De door de gemeenteraad aangewezen categorieën gevallen betreffen activiteiten (planologisch strijdig gebruik) die al dan niet binnen het gemeentelijk beleid passen en voorzover deze activiteit niet strijdig is met provinciaal en rijksbeleid.

Conclusie

Op grond van bovenstaande overwegingen, zijn wij van oordeel 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, conform de bij het besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden met betrekking tot het uitvoeren van deze activiteit.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

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

1. Explosievenonderzoek:
Na sloop van de bestaande bebouwing moet er voorafgaand aan het bouwrijp maken van het perceel een risicoanalyse worden uitgevoerd. Dit zal uitwijzen of vervolgonderzoek noodzakelijk is.
2. Archeologie:
Er is een archeologisch onderzoek uitgevoerd door 'Transect archeologie' en adviseert een vervolgonderzoek in de vorm van karterende boringen. Voor dit onderzoek is een plan van aanpak noodzakelijk en zal ter goedkeuring moeten worden voorgelegd aan de gemeente Moerdijk.
3. Bodemonderzoek:
Deze omgevingsvergunning heeft betrekking op het bouwen van 10 woningen met bergingen en het realiseren van parkeerplaatsen. Voorafgaand aan het bouwen is moet er na sloop van de bestaande bebouwing een verkennend bodemonderzoek op basis van de NEN 5740 en 5707 worden ingediend.
4. De volgende gegevens en bescheiden moeten **uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden** worden overgelegd aan de afdeling Vergunningen en Handhaving van de gemeente Moerdijk:

Na sloop van de bestaande bebouwing en na het bouwrijp maken van het perceel:

- Een geotechnisch onderzoek met bijbehoren funderingsadvies;
 - Definitieve funderings-, gewichts-, stabiliteits- en sterkteberekeningen;
 - Definitief palenplan inclusief de prefab heipalen met bijbehorende berekeningen;
 - Definitieve tekeningen –en berekeningen van de fundering inclusief wapening;
 - Definitieve tekeningen –en berekeningen van de begane grondvloer en verdiepingsvloeren;
 - Definitieve tekening en berekening van de prefab kapconstructie;
 - Definitieve installatietekeningen;
 - Definitieve bestektekening omtrent de uitwerking van de parkeervoorziening.
5. Voordat met de werkzaamheden wordt begonnen, moet dit worden gemeld via mailadres info@moerdijk.nl met in het onderwerp "melding start bouw, olo-2396907 en Driehoefijzersstraat 29a in Zevenbergschen Hoek".
 6. Het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit 2012.
 7. Aan de afdeling Vergunningen en Handhaving, moeten de volgende meldingen per e-mail worden gemeld aan info@moerdijk.nl met als onderwerp "melden werkzaamheden", olo-2396907 en Driehoefijzersstraat 29a in Zevenbergschen Hoek":
 - tenminste 2 werkdagen tevoren: de start van het heilwerk c.q. het boren van de palen;
 - tenminste 1 werkdag tevoren: het storten van beton voor fundering, vloeren en overige constructies.
 8. Zodra de werkzaamheden zijn beëindigd ,moet dit worden gemeld via mailadres info@moerdijk.nl met in het onderwerp "gereedmelding werkzaamheden, olo-2396907 en Driehoefijzersstraat 29a in Zevenbergschen Hoek".

9. Voor het aansluiten op de gemeentelijke riolering moet u contact opnemen met de afdeling Realisatie en Beheer Openbare Ruimte via telefoonnummer 14 0168.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

- De woningen mogen alleen verhuurd worden als eengezinswoningen, er mag geen sprake zijn van kamergewijze verhuur, zoals opgenomen in artikel 3 van de aanvullende overeenkomst Project 180 Driehoefijzersstraat.

