



Maas-Jacobs Bouwbedrijf BV

ons kenmerk : UM1501748
zaaknummer : ZK15000012
uw kenmerk : 1591709
uw brief van : 22 december 2014
afdeling : Publiekszaken
contactpersoon : Arno Bedaf
telefoonnr. : 0167-543 429
bijlage(n) :

onderwerp : Omgevingsvergunning

Steenbergen, 24 april 2015

Geachte heer ,

Op 22 december 2014 hebben wij van u een aanvraag om een omgevingsvergunning, activiteit 'Bouwen' en 'Werk of werkzaamheden uitvoeren' ontvangen. Hierin vraagt u toestemming voor het bouwen van 7 woningen op het perceel gelegen aan de Westdam 20a t/m 30a te Steenbergen. Uw aanvraag is geregistreerd onder ZK15000012. Hieronder treft u onze beslissing op uw aanvraag aan.

Beslissing

Op grond van artikel 2.1, 2.10 en 2.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) hebben wij besloten de door u gevraagde omgevingsvergunning activiteit 'Bouwen' en 'Werk of werkzaamheden uitvoeren' onder **voorwaarden** te verlenen.

Dit besluit **treedt nog niet in werking**. Op basis van het ingediende onderzoeksrapport hebben wij een redelijk vermoeden dat ter plaatse van het bouwwerk sprake is van een geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) treedt de vergunning daarom niet eerder in werking dan nadat:

- a. op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden,
- b. op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of
- c. een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

Overwegingen

Toets ontvankelijkheid

Uw aanvraag om een omgevingsvergunning is getoetst aan de indieningvereisten zoals opgenomen in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Op 26 januari 2015 hebben wij u in dit kader verzocht om aanvullende gegevens, welke wij op 5 maart 2015 van u hebben ontvangen. Na aanvulling voldoet uw aanvraag om een omgevingsvergunning aan de in de Mor opgenomen indieningvereisten.

Verlenging termijn

Op grond van artikel 3.9 lid 2 van de Wabo hebben wij op 25 maart 2015 besloten en aan u bekendgemaakt dat de termijn voor de behandeling van uw vergunning is verlengd waardoor de uiterste beslistermijn 1 mei 2015 is geworden.

Activiteit Bouwen (toetsing weigeringsgronden)

Bestemmingsplan

Op basis van het bestemmingsplan "De Lindetuin" rust op de gronden waarop de bouw wordt voorzien de bestemming "Wonen". Uw bouwplan is getoetst en voldoet aan artikel 4 van de regels behorende bij het dit bestemmingsplan. Daarnaast is artikel 5, Waarde - Archeologie op het perceel van toepassing. De betreffende gronden zijn daarmee mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de ter plaatse aanwezige indicatieve archeologische waarden. Voor de in dit artikel genoemde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden nodig.

Welstand

Uw bouwplan is op basis van het welstandbeleidsplan gesitueerd in niveau 1 en daarom ter advisering reeds in het vooroverleg (ZK14000599) behandeld in de welstandcommissie op 28 mei 2014. De welstandscommissie heeft geadviseerd dat uw bouwplan in het vooroverleg voldoet aan redelijke eisen van welstand. De door u ingediende aanvraag omgevingsvergunning komt overeen met het in vooroverleg beoordeelde bouwplan. Het advies van de welstandcommissie in het vooroverleg nemen wij daarom over voor deze aanvraag.

Bouwbesluit

Aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan de eisen die krachtens of bij het bouwbesluit zijn gesteld.

Bouwverordening

Het bodemonderzoek, opgesteld door Agel Adviseurs met kenmerk 20140363 d.d. 5 februari 2015, is gecontroleerd en niet akkoord bevonden. Er is sprake van een vermoeden van een ernstige bodemverontreiniging. Daarom is een nader bodemonderzoek noodzakelijk. Hieruit moet blijken dat het grond betreft waarbij vanuit het bodemoogpunt geen belemmering is voor het realiseren van nieuwbouw of dat er inderdaad sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Uw bouwplan voldoet verder aan de eisen en bepalingen van de bouwverordening.

Op basis van voorgaande zijn er geen redenen om de gevraagde omgevingsvergunning activiteit 'Bouwen' te weigeren.

Activiteit Werk of werkzaamheden uitvoeren.

Op grond van artikel 5 van de regels behorende bij het ter plaatse geldende bestemmingsplan “De Lindetuin” is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden nodig. Gezien de diepte van de grondwerkzaamheden alsmede de totale projectoppervlakte, bestaat een onderzoeksverplichting naar de mogelijke verstoring van de ter plaatse aanwezige indicatieve archeologische waarden.

De werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Uit artikel 5 van het van toepassing zijnde bestemmingsplan volgt dat een inventariserend rapport dient te worden overlegd door de aanvrager, waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

Ten behoeve van de sloop van het voormalige stadskantoor is een omgevingsvergunning activiteit werk of werkzaamheden uitvoeren verleend op 11 oktober 2013 met kenmerk UM1307410. Tijdens de sloop is op de locatie een inspectie uitgevoerd door een deskundig archeoloog. Er zijn geen resten van de oude stadsmuur aangetroffen. Oud baksteenpuin ontbrak ook. Het is overigens niet uit te sluiten dat dieper nog wel resten van de stadsmuur aanwezig zijn maar deze zullen dieper liggen dan de bouwput die in 1981 is gemaakt in verband met de realisatie van de voormalige bebouwing. Gezien de diepte in combinatie met de hoge grondwaterstand is onderzoek naar de stadsmuur moeilijk.

De nieuwbouw komt op average schroefpalen te staan. De verstoring die dit werk op de oudere ondergrond geeft, is acceptabel. De palen gaan door de resten van een middeleeuwse ophogingslaag van zel-as en onderliggend veen. De kans dat bij de realisatie van de fundering de oudere bakstenen stadsmuur geraakt wordt is zeer klein. Indien toch een vondst wordt gedaan dient de aannemer dit direct bij het bevoegd gezag te melden.

Op basis van voorgaande kan de gevraagde omgevingsvergunning activiteit ‘Werk of werkzaamheden uitvoeren’ worden verleend.

Voorwaarden

1. Het nader bodemonderzoek moet worden toegezonden aan de gemeente Steenberghe ter goedkeuring. Mocht sprake zijn van een zogenaamd “ernstig geval van bodemverontreiniging” op grond van de Wet bodembescherming dan kan er ook toestemming van de Provincie Noord-Brabant, op een saneringsplan of een busmelding nodig zijn.
Met de grondwerkzaamheden voor de bouw mag niet eerder worden gestart dan dat het aanvullende onderzoeksrapport is beoordeeld en goedgekeurd.
2. Op grond van artikel 2.7 Mor moet uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling worden overgelegd:
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.
3. Archeologische vondsten moeten direct bij het bevoegd gezag gemeld worden.

Bij besluit behorende documenten

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

BEM1500029 Aanvraag formulier met aanvulling d.d. 22-12-2014
BEM1501110 Bestektekening omgevingsvergunning blad B01 d.d. 04-03-2015
BEM1501700 Tekening rioleringsoverzicht blad B02 d.d. 10-03-2015
BEM1501096 Bestektekening DT01 Details d.d.
BEM1500032 Berekening bouwbesluit d.d. 19-12-2014
BEM1501094 Bestektekening B2403-01 Bouwplaatsinrichting - rev. B d.d. 27-02-2015
BEM1501095 Bestektekening B24033-02 Inmeetgegevens d.d. 27-02-2015
BEM1501105 EP berekening tussenwoningen d.d. 11-02-2015
BEM1501104 EP berekening hoekwoningen d.d. 11-02-2015
BEM1501103 Verkennend bodemonderzoek 20140363 d.d. 05 februari 2015
BEM1501106 Statische berekening werknr 14-90 d.d. 18 februari 2015
BEM1500033 Constructieve uitgangspunten d.d. 17-12-2014
BEM1501102 Funderingsadvies 15016030-1182 d.d. 18-02-2015
BEM1501099 Constructietekening V0101 1ste verdiepingvloer rev. 0 d.d. 19-02-2015
BEM1501100 Constructietekening V0201 2de verdiepingvloer rev. 0 d.d. 19-02-2015
BEM1501101 Constructietekening V0301 Dakconstructie rev. 0 d.d. 19-02-2015
BEM1501098 Constructietekening P01 Palenplan rev. 0 d.d. 19-02-2015
BEM1501097 Constructietekening F0001 Fundering BG rev. 0 d.d. 19-02-2015
BEM1501107 Uitgangspunten monitoringsplan werknr. 14-051
BEM1501108 Rapportage geotech. grondonderzoek nr. 15016030-1182 d.d. 10-02-2015
BEM1500025 Veiligheids- en gezondheidsplan

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in 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.

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.

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 op met de heer A. Bedaf via telefoonnummer (0167) 543 429.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Steenbergen,



H.J. Huizing-Boere

Juridisch beleidsmedewerkster Publiekszaken/vergunningen