



Baarle-Nassau
Baarle-Hertog

Omgevingsvergunning nummer 1038070

Burgemeester en wethouders van gemeente Baarle-Nassau hebben op 5 mei 2022 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag is voor het verbouwen van de woning, het bouwen een bijgebouw en het starten van een aan huis gebonden bedrijf op het adres Hoogstratensebaan 43 in Baarle-Nassau. Het perceel is bij het kadaster bekend als gemeente Baarle-Nassau, sectie Q, nummer 899.

Besluit

Burgemeester en wethouders van gemeente Baarle-Nassau besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van de woning, het bouwen van een bijgebouw en het starten van een aan huis gebonden bedrijf op het adres Hoogstratensebaan 43 in Baarle-Nassau te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten:

- (ver)bouwen van een bouwwerk;
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Voor de documenten, de procedure, de motivering en de voorwaarden van dit besluit verwijzen wij naar de inhoudsopgave en volgende van dit besluit.

vergunning verleend te Baarle-Nassau op dd. 21 september 2023

namens het college van burgemeester en wethouders van Baarle-Nassau,

Joyce de Koning
Coördinator Vergunningverlening

Beroepsclausule

Tegen dit besluit en de daaraan verbonden voorwaarden, kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben de aanvrager of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan binnen de beroepstermijn ook om een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. Hoe een voorlopige voorziening kan worden aangevraagd staat omschreven in bijlage 1 van dit besluit: "rechtsmiddelen".

Inhoudsopgave

Documenten, de procedure en de motivering, behorende bij ons besluit van 21 september 2023 op de aanvraag voor omgevingsvergunning met als onderwerp: “het verbouwen van de woning, het bouwen van een bijgebouw en het starten van een aan huis gebonden bedrijf” op het adres Hoogstratensebaan 43 in Baarle-Nassau.

Documenten behorende bij dit besluit	Pag. []
Nog in te dienen gegevens	[]
Procedure (1)	[]
De aanvraag	
De procedure	
Bevoegd gezag	
Volledigheid	
Beoordelingen (1)	[]
Wet natuurbescherming - gebiedsbescherming	
Beoordelingen (2): verleende activiteiten en voorwaarden	[]
(ver)bouwen van een bouwwerk	
handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	
Procedure (2)	[]
Besluit	
Bijlage	
1. Rechtsmiddelen	[]
2. Algemene uitvoeringsvoorschriften activiteit bouwen	[]

Documenten behorende bij dit besluit

De volgende documenten zijn gewaarmerkt en maken onderdeel uit van dit besluit:

AAN_2022-05-05_publiceerbareaanvraag
AAN_2022-05-05_rapport_bouwbesluit
AAN_2022-07-28_Tekening_woonhuis_-_bestaand
AAN_2022-07-28_RO_Bijlage_A_-_landschappelijk_inpassingsplan_-_220728
AAN_2022-07-28_Tekening_woonhuis_-_constructie
AAN_2022-07-28_Rapport_sonderingen
AAN_2022-09-30_rapportage constructie
AAN_2022-09-30_tekening schuur nieuw overzicht BLAD 1A
AAN_2022-09-30_Tekening woonhuis overzicht BLAD 2A
AAN_2023-06-06_230302 rapportage stikstof NL & BE
AAN_2023-07-30_Formulier handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
AAN_2023-07-30_Ruimtelijke onderbouwing
AAN_2023-08-31_Nota van Zienswijzen

Nog in te dienen gegevens

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens worden ingediend:

- nadere gegevens constructieve veiligheid, zie voorwaarde nr. 1 van de activiteit (ver)bouwen van een bouwwerk

Bovenstaande gegevens kunt u onder vermelding van het dossiernummer 1038070 mailen naar toezicht@abg.nl. Bij het niet voldoen aan deze verplichting kan handhavend worden opgetreden.

Procedure (1)

De aanvraag

Op 5 mei 2022 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het verbouwen van de woning, het bouwen een bijgebouw en het starten van een aan huis gebonden bedrijf op het adres Hoogstratensebaan 43 in Baarle-Nassau.

De procedure - ter inzage legging en zienswijzen

De besluitvormingsprocedure wordt uitgevoerd overeenkomstig de uitgebreide voorbereidingsprocedure, zoals bepaald in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Vanaf 12 mei 2023 tot en met 22 juni 2023 heeft de aanvraag, het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken 6 weken ter inzage gelegen. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om tijdens deze periode zienswijzen tegen het ontwerpbesluit in te dienen.

Er is één zienswijze ontvangen. De nota van zienswijzen is aan deze beschikking toegevoegd. Een korte samenvatting van de (behandeling) van de zienswijze staat onder het kopje "Procedure (2)" op pagina nr 10 van dit besluit. Tegen dit besluit staat gedurende zes weken beroep open voor belanghebbenden.

Bevoegd gezag

Gelet op de projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende 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.

Volledigheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een volledige aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 30 juni 2022 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 9 september 2022. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 71 dagen. 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 volledig en in behandeling genomen.

Beoordelingen (1)

Wet natuurbescherming - gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming bevat alle regels rondom de bescherming van natuurgebieden en soorten. In deze wet heeft de Rijksoverheid alle verplichtingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Een vergunning is nodig voor handelingen die de kwaliteit van Natura 2000-gebieden kunnen verslechteren of die soorten in het Natura 2000-gebied kunnen verstoren.

Bij de aanvraag zijn AERIUS-berekeningen overlegd als 'voortoets' Natura 2000. Uit deze AERIUS-berekeningen blijkt dat het bouwplan (aanleg- en gebruiksfase) géén significant negatief effect heeft op de beschermde Natura 2000-gebieden. Er is dus geen sprake van een vergunningplicht op basis van de Wet natuurbescherming.

Beoordelingen (2): verleende activiteiten en voorwaarden

Activiteit: (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

Het bouwen en/of verbouwen van een bouwwerk (artikel 2.10 Wabo).

Een omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien het bouwen niet voldoet aan het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening, redelijke eisen van welstand en het bestemmingsplan. Omgekeerd betekent dit, dat als de activiteit voldoet aan deze wet- en regelgeving dat de activiteit '(ver)bouwen van een bouwwerk' moet worden verleend.

Het plan voldoet niet aan de voorschriften het bestemmingsplan

De activiteit is in beginsel strijdig met artikel 2.10 lid 1 sub c Wabo, omdat de aanvraag niet voldoet aan de regels van de ruimtelijke ordening. De aanvraag wordt hierdoor, op grond van artikel 2.10 lid 2 Wabo, ook aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' (artikel 2.1, lid 1c Wabo). De beoordeling aan artikel 2.12 Wabo staat beschreven onder de activiteit 'handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening'. Gelet op het resultaat van deze beoordeling kan de vergunning voor deze activiteit worden verleend.

Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand

Op 8 juli 2021 hebben wij advies gevraagd aan onze commissie voor welstand en monumenten. Zij heeft het bouwplan goedgekeurd. Zij heeft gekeken naar:

- het uiterlijk van het bouwwerk;
- de plaatsing van het bouwwerk ten opzichte van de bestaande en/of toekomstige omgeving;
- de criteria uit de welstandsnota.

De aanvraag omgevingsvergunning is niet gewijzigd ten opzichte van het vooroverleg en voldoet daarom aan redelijke eisen van welstand.

Het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening

Bij de beoordeling van de aanvraag zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening

Er hoeft niet getoetst te worden aan de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening. Ter plaatse geldt een bestemmingsplan.

Bouwbesluit 2012 - Subgebruiksfuncties

Gebruiksfunctie: woonfunctie

Subgebruiksfunctie: lichte industrie

Bouwbesluit 2012 - Niveau nieuwbouw

De voorschriften waar een nieuw te bouwen bouwwerk aan moet voldoen.

Bouwbesluit 2012 - Niveau verbouw

Van verbouw is sprake bij het geheel of gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bestaand bouwwerk. De voorschriften voor verbouw zijn gelijk aan de voorschriften voor nieuwbouw, tenzij dit in de desbetreffende afdeling voor een voorschrift anders is aangegeven. Afhankelijk van het genoemde voorschrift kan het 'verbouwniveau' leiden tot het 'rechtens verkregen niveau' of het 'niveau bestaande bouw'.

Conclusie

Het is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet onder het stellen van voorwaarden aan de voorschriften uit het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening.

Conclusie

De activiteit '(ver)bouwen van een bouwwerk' die onderdeel uitmaakt van de aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van de woning, het bouwen een bijgebouw en het starten van een aan huis gebonden bedrijf op het adres Hoogstratensebaan 43 in Baarle-Nassau, voldoet onder het stellen van voorwaarden aan het toetsingskader (artikel 2.10 Wabo) en kan daarom worden verleend.

VOORWAARDEN

De voorwaarden die van toepassing zijn, en waar tijdens de uitvoering van de werkzaamheden rekening mee gehouden moet worden:

1. Bodem - Meldingsplicht archeologische toevalsvondst

Als bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen moet op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet hiervan melding worden gedaan bij de Minister van OC&W c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (Vondstmelding via ARCHIS - Infodesk email: info@cultureelerfgoed.nl of telefoonnummer 033-4217456). Daarnaast moet de gemeente direct worden geïnformeerd door contact op te nemen met het cluster Veiligheid, toezicht en handhaving, te bereiken op telefoonnummer 088-3821 000.

2. Vóór aanvang werkzaamheden - Controle rooilijn en bouwpeil

Na het uitzetten van het bouwwerk en vóór aanvang van de werkzaamheden, moet u contact opnemen met een van onze toezichthouders in verband met controle van de rooilijn van het bouwwerk. Onze toezichthouders van het cluster Veiligheid, toezicht en handhaving, kunt u bereiken op telefoonnummer 088-3821 000.

De hoogte van het bouwpeil is door vergunninghouder zelf te bepalen aan de hand van de bestaande omliggende bebouwing en verhardingen. Mocht u twijfels of vragen hebben over het bouwpeil, neem dan contact opnemen met de afdeling Openbare ruimte, te bereiken op telefoonnummer 088-3821 000.

3. Veiligheidsplan - Voorkomen onveilige situaties en beperken hinder (afd. 8.1 Bouwbesluit)

De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen (artikel 8.1 Bouwbesluit 2012).

Om te kunnen beoordelen of bij de uitvoering van het bouwwerk wordt voldaan aan dit voorschrift moet, uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende onderdelen, een veiligheidsplan zoals bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 ter beoordeling worden aangeboden. Dit kunt u doen door het plan te mailen naar toezicht@abg.nl onder vermelding van het kenmerk 22ZK00646 van deze vergunning.

Het plan bevat:

- a. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloop plaatsinrichting blijkt met:
 - 1) de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;

- 2) de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
- 3) de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
- 4) de aan- en afvoerwegen;
- 5) de laad-, los- en hijszones;
- 6) de plaats van bouwketen;
- 7) de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
- 8) de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
- 9) de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
- b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
- c. indien een bouwput wordt gemaakt:
 - 1) de hoofdopzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
 - 2) de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 - 3) de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
- d. een rapport van een akoestisch onderzoek, indien aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
- e. een rapport van een trillingenonderzoek, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingssterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

4. Voorwaarden voor rioolaansluiting(en) op het gemeentelijke rioleringsysteem

Algemeen:

- Voor informatie over het aanwezige gemeentelijke rioleringsysteem en de ligging van de hoofdriolering met uitleggers kunt u contact opnemen met de afdeling Openbare ruimte.
- Het leidinggedeelte vanaf de perceelsgrens tot aan de gemeentelijke hoofdriolering wordt door de gemeente aangelegd. Afhankelijk van de locatie en het aanwezige rioolsysteem brengt de gemeente u hiervoor aansluitkosten in rekening.
- Onderhoud, ontstopping, reparatie of vervanging de perceelaansluitleiding in het openbare gebied is voor rekening van de gemeente. Als onderhouds- dan wel herstelwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd door onjuist gebruik van het aansluitriool, komen de kosten voor rekening van de rechthebbende of veroorzaker.
- Onderhoud, ontstopping, reparatie of vervanging van de perceelaansluitleiding op particulier terrein (achter de erfgrens) is voor rekening van de perceeleigenaar.
- Voor alle vragen met betrekking tot gemeentelijke werkzaamheden voor de aanleg van de rioolaansluiting in openbaar gebied kunt u contact opnemen met de afdeling Openbare ruimte, te bereiken op telefoonnummer 088-3821 464. Neem minimaal 6 weken voor de gewenste aansluitdatum contact op.

Voorwaarden rioolaansluiting op de gemeentelijke drukriolering (buiten de bebouwde kom):

- a. Ieder pand buiten de bebouwde kom (voor zover gelegen binnen 40 meter van de openbare riolering) moet zijn aangesloten op de aanwezige riolering.
- b. Op de gemeentelijke drukriolering mag uitsluitend een DWA (droogweerafvoer/afvalwater) worden aangesloten.
- c. U legt de riolering aan tot aan de perceelsgrens.
- d. De aansluitleidingen moeten op de perceelsgrens een gronddekking hebben van 0,7 meter.
- e. Het achterliggende leidingwerk moet voldoen aan het Bouwbesluit (NEN 3215).
- f. Het materiaal van uw aansluitleiding is een PVC buis met een diameter van Ø 125 mm.
- g. U plaatst binnen 0,5 meter van de perceelsgrens in de aansluitleidingen een ontstopningsstuk bij huisaansluitingen of een controleput met een minimale diameter van Ø 315 mm bij een appartementengebouw of bedrijfsaansluiting (inclusief mogelijkheid tot monsternamen).

Alleen bij gebouwen waar dit niet op het eigen perceel mogelijk is, mag deze voorziening in gemeentegrond worden getroffen.

- h. De gehele afvoerleiding heeft de kleur roodbruin RAL 8023 voor DWA (droogweerafvoer/afvalwater).
- i. Als er voor de pompput een zakelijk recht is gevestigd, is het aansluitpunt op 3 meter van de pompput gelegen.
- j. Bij een bedrijfsaansluiting moet u altijd contact opnemen met de afdeling Openbare ruimte ter beoordeling en goedkeuring van het rioleringsplan in verband met de (beperkte) pompcapaciteit van de drukriolering.
- k. U bent u als perceeleigenaar verantwoordelijk voor de verwerking van hemelwater op eigen terrein. Het hemelwater moet op eigen terrein worden geïnfiltreerd en overtollig water met toestemming van Waterschap Brabantse Delta worden geloosd op het oppervlaktewater (indien aanwezig). Hiervoor moet u contact opnemen met de afdeling vergunningen van Waterschap Brabantse Delta, te bereiken op telefoonnummer 076-564 13 45 of per e-mail vergunningen@brabantsedelta.nl.

De infiltratievoorziening moet een minimale waterberging hebben overeenkomstig onderstaande tabel (eis in mm /1000 X m² = aantal m³ capaciteit berging):

Situatie	Retentie / Infiltratie
Bestaande situaties	geen aanvullende retentie van hemelwater
Verbouwing zonder vergroting van verhard oppervlak	retentie van 7mm hemelwater, van toepassing op het gehele perceel
Verbouwing met vergroting van verhard oppervlak	retentie van 78mm hemelwater, enkel van toepassing op het extra verhard oppervlak
Nieuwbouw	retentie van 78mm hemelwater, van toepassing op het gehele perceel

- l. De kosten voor de rioolaansluiting(en) worden bij u in rekening gebracht op basis van de werkelijke kosten. Na uw aanvraag van de aansluiting laat gemeente een offerte maken bij een door haar te selecteren aannemer. Op basis van de offerte ontvangt u een factuur. Na betaling van de factuur wordt de aansluiting door of in opdracht van de gemeente aangelegd.

Activiteit: HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

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 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo).

De activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' welke onderdeel uitmaakt van een aanvraag voor omgevingsvergunning, moet worden geweigerd indien het project niet voldoet aan de beheersverordening, algemene ruimtelijke regels die door de provincie of het Rijk zijn gesteld, het exploitatieplan of als er geen goede ruimtelijke onderbouwing is.

Het plan voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan "Buitengebied" heeft het perceel de enkelbestemming 'Wonen' en de gebiedsaanduiding 'verwevingsgebied'. In de voorschriften staat onder andere dat:

1. *de inhoud van de woning conform de maatvoering tabel niet meer mag bedragen dan 600m³, voor zover de inhoud ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, geldt de bestaande inhoud als maximum (artikel 18.2.3 tabel);*
2. *de oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen bij de woning conform de maatvoering tabel niet meer mag bedragen dan 80m² (artikel 18.2.3 tabel);*
3. *onder strijdig gebruik in ieder geval wordt verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor het gebruik van de woning en aan en bijgebouwen voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf/beroep indien die activiteit op andere wijze wordt uitgeoefend dan begrepen onder de voorwaarden dat voor de activiteit te gebruiken oppervlakte maximaal 60m² mag bedragen (artikel 18.3.1 lid j punt 1).*

Het plan is met deze voorschriften in strijd omdat:

1. *de maximum inhoud van de woning met aanbouwen met 54m³ wordt overschreden;*
2. *er een nieuw bijgebouw van 198m² wordt gerealiseerd waar slechts 80m² is toegestaan;*
3. *omdat de ruimte voor het aan huis gebonden beroep/bedrijf met 198m² meer bedraagt dan de maximaal toegestane 60m².*

Het plan voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan.

Wij verlenen medewerking aan het afwijken van deze voorschriften

Het afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo. Wij verlenen medewerking aan de afwijking, de volgende overwegingen hebben daarbij een rol gespeeld:

- Het onderhavige project is niet in strijd met gemeentelijk beleid of beleid van hogere overheden;
- Op grond van de ruimtelijke en milieu hygiënische aspecten zijn er geen onevenredige belemmeringen voor het uitvoeren van dit plan;
- Door middel van de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat deze afwijking niet zodanig zwaarwegend is dat de aanvraag zou moeten worden geweigerd. Ergo, uit de beschrijving blijkt dat de afwijking niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

In het algemeen kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkeling in het projectgebied in relatie tot de omgeving ruimtelijk, functioneel, financieel-economisch en milieu hygiënisch verantwoord is.

Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

Op basis van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) moet de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) afgeven voordat het college een omgevingsvergunning kan verlenen, waarbij op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

De VVGB kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Wordt de verklaring van geen bedenkingen geweigerd, dan moet ook de omgevingsvergunning worden geweigerd. De VVGB is integraal onderdeel van het besluit over een omgevingsvergunning.

Uitzonderingen - géén VVGB vereist

Doordat met deze procedure een aanzienlijke hoeveelheid tijd en bestuurlijke en administratieve last is gemoeid, heeft de gemeenteraad in de vergadering van 29 februari 2012 op basis van artikel 6.5 lid 3 Bor, een lijst van categorieën vastgesteld waarvoor géén VVGB vereist is. Aanvragen die binnen deze categorieën passen, hoeven dan niet aan de gemeenteraad te worden voorgelegd. In die gevallen is het college zelf bevoegd te beoordelen of een activiteit in overeenstemming of in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Als categorie van gevallen waarvoor géén VVGB is vereist zijn aangewezen alle omgevingsvergunningen waarbij op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan of beheersverordening met uitzondering van de gevallen wanneer:

- a. er sprake is van een aanvraag in afwijking van (een) door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie(s), tenzij het een project betreft waarbij de gemeenteraad eerder al een afwijking van die structuurvisie(s) heeft ingestemd;
- b. er sprake is van een aanvraag die betrekking heeft op nieuwvesting of uitbreiding van een agrarisch bedrijf ten behoeve van intensieve veehouderij met een bouwblok groter dan 1,5 hectare, tenzij het een project betreft waarvoor de gemeenteraad reeds eerder een ontheffing van de provinciale Verordening Ruimte, op basis van artikel 9.4 of 9.6 heeft aangevraagd;
- c. er sprake is van een aanvraag waarbij, bovenop hetgeen ter plaatse geldende bestemmingsplan toe staat, eer dan 10 woningen worden toegevoegd, dan wel meer dan 5 recreatiewoningen;
- d. er in de procedure m.b.t. de vaststelling van een bestemmingsplan al zodanig vorderingen zijn gemaakt dat een projectafwijkingbesluit gevoeglijk achterwege zou moeten blijven.

Conclusie géén VVGB

De beoogde ontwikkeling valt niet onder bovenstaande uitzonderingen en er is dus géén VVGB van de gemeenteraad vereist.

Kostenverhaal

Het betreft in dit geval géén bouwplan als omschreven in artikel 6.2.1 van het Bro, zodat er geen sprake is van verplicht kostenverhaal. In dat geval kan geen anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten worden, maar wordt voor het kostenverhaal teruggevallen op de Legesverordening in combinatie met een verhaal overeenkomst tegemoetkoming planschade.

Aan een procedure op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo zijn immers de nodige kosten verbonden voor de ambtelijke begeleiding. Hiervoor is een kostenbegroting opgesteld o.g.v. artikel 2.3.3.3 van de tarieventabel behorende bij de Legesverordening. De aanvrager heeft met deze begroting ingestemd. De kosten voor deze aanvraag bedragen € 3.777,-. Deze kosten hebben uitsluitend betrekking op de activiteit "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening".

Verhaal overeenkomst tegemoetkoming planschade

De gemeente aanvaardt geen aansprakelijkheid voor planschade. Daarom is tussen aanvrager en gemeente een overeenkomst gesloten, waarin het verhaal van eventuele planschade wordt geregeld.

Conclusie

Gezien voorgaande kan de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', die onderdeel uitmaakt van de aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van de woning en het starten van een aan huis gebonden bedrijf op het adres Hoogstratensebaan 43 te Baarle-Nassau, onder het stellen van voorwaarden worden verleend.

Voorwaarden

De voorwaarden die van toepassing zijn, en waar rekening mee gehouden moet worden zijn:

1. Binnen een jaar na verlening van deze vergunning moet de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in ruimtelijke onderbouwing zijn gerealiseerd.

Procedure (2)

Besluit

Ter inzagelegging

Vanaf 12 mei 2023 tot en met 22 juni 2023 heeft de aanvraag, het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen.

Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt en er is één zienswijze ontvangen, van de provincie Noord-Brabant. De ingekomen zienswijze kan als volgt worden samengevat:

1. Provincie geeft aan dat het toevoegen van een bedrijfsfunctie niet geregeld kan worden met een omgevingsvergunning en een bedrijfsbestemming kan niet worden toegevoegd aan een woonbestemming. Provincie adviseert een woonbestemming met beperkte mogelijkheden van een aan huis gebonden beroep.

In zowel de omgevingsvergunning als de ruimtelijke onderbouwing staat inderdaad beschreven dat er een bedrijfsbestemming aan de woonbestemming wordt toegevoegd. Dit is inderdaad niet mogelijk. Het is altijd de bedoeling geweest om een aan huis gebonden beroep met beperkte mogelijkheden toe te voegen. De woonbestemming blijft van kracht en daarbij wordt een aan huis gebonden beroep voor een constructie/montage bedrijf van maximaal 200m² toegestaan.

De weerlegging van de zienswijze is voorgelegd aan de provincie en ambtelijk akkoord bevonden. Hierdoor is er geen procesrisico meer voor het vervolg.

Wij hebben daarop besloten de gevraagde omgevingsvergunning voor het verbouwen van de woning, het bouwen van een bijgebouw en het starten van een aan huis gebonden bedrijf op het adres Hoogstratensebaan 43 in Baarle-Nassau, onder het stellen van voorwaarden te verlenen.

Bijlage 1: Rechtsmiddelen

Bent u het niet eens met dit besluit, of is het besluit onduidelijk? Neem altijd eerst contact op met de gemeente. Medewerkers van de gemeente nemen samen met u het besluit door. Komt u er samen niet uit, dan kunt u beroep aantekenen. Let u er wel op, dat u het beroepschrift indient binnen de wettelijke termijn.

Wilt u beroep aantekenen?

Wilt u rechtstreeks beroep instellen? Dat kan alleen als u:

- tegen de ontwerpbeschikking zienswijzen naar voren heeft gebracht;
- redelijkerwijs niet kan worden verweten, dat u geen zienswijzen heeft ingebracht tegen de ontwerpbeschikking;
- het niet eens bent met onderdelen van het definitieve besluit, die in de ontwerpbeschikking niet voorkwamen.

U kunt beroep instellen tegen dit besluit, binnen zes weken na de dag waarop wij het besluit hebben gepubliceerd. Een beroepschrift kunt u indienen bij de rechter. U moet uw beroepschrift sturen naar:

Rechtbank Zeeland-West-Brabant, team bestuursrecht
Postbus 90006
4800 PA Breda

De volgende informatie moet in uw beroepschrift staan:

- uw naam en adres
- de datum waarop u de brief schrijft
- uw handtekening
- een omschrijving van het besluit waartegen u beroep indient
- de gronden waarom u beroep indient

U kunt ook digitaal het beroep- en verweerschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Verzoek om voorlopige voorziening

Als een belanghebbende het belangrijk vindt dat de uitvoering van dit besluit direct tegengehouden wordt, dan kan hij/zij een verzoek om voorlopige voorziening aanvragen. Dit kan alleen als hij/zij ook al een beroepschrift heeft ingediend.

Deze voorziening kunt u aanvragen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, team bestuursrecht. Het adres is Postbus 90006, 4800 PA in Breda. Voor het aanvragen van deze voorziening moet u griffierecht betalen. U kunt bij de rechtbank navragen hoeveel dat precies is.

U kunt ook digitaal het beroep- en verweerschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Bijlage 2: Algemene uitvoeringsvoorschriften activiteit (ver)bouwen van een bouwwerk

De vergunninghouder moet altijd voldoen aan alle wetten en regels m.b.t. bouwen. Onderstaande algemene uitvoeringsvoorschriften zijn de belangrijkste punten uit de Woningwet en andere regelgeving:

- a) De vergunninghouder moet er voor zorgen dat de vergunning altijd op het werk aanwezig is. Als de toezichthouder van de gemeente erom vraagt moet deze vergunning getoond worden.
- b) De vergunninghouder is verplicht het tijdstip van ontgraven te melden bij KLIC, telefoonnummer 0800-0080 of via www.klic.nl. Deze melding moet u minimaal drie werkdagen voor de start van de grondwerkzaamheden doen. U krijgt dan gegevens van de exacte ligging van kabels en leidingen.
- c) Het is verboden om voorwerpen op of aan de openbare weg te plaatsen. Van dit verbod kunt u een ontheffing aanvragen. Bijvoorbeeld als u een bouwcontainer of bouwkeet wilt plaatsen op (een deel van) de openbare weg. Op de website van de gemeente vindt u het formulier om deze ontheffing aan te vragen. U kunt dit verzoek om ontheffing inclusief vereiste bijlagen mailen naar vergunningen@abg.nl.
- d) Gaat u een **kraan plaatsen**? Dan moet u minimaal twee weken voor het oprichten van de kraan contact opnemen met:
 - de afdeling Openbare Ruimte (het team verkeer van het cluster Leefomgeving), wanneer de kraan op de openbare weg komt te staan. U kunt contact opnemen via het telefoonnummer 088-3821 000. De kosten voor het afzetten van de weg en omleiden van het verkeer komen voor uw rekening.
- e) Zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders is het verboden:
 - de openbare weg (tijdelijk) af te sluiten;
 - steigers en/of afscheidingen te plaatsen op gemeentegrond;
 - met zwaar materieel op niet daartoe bestemde gronden of verhardingen te rijden;
 - een tijdelijke (bouw)in- en uitrit te maken;
 - bomen te kappen.Voor het verkrijgen van deze toestemming kunt u contact opnemen met de afdeling Openbare Ruimte (het team verkeer van het cluster Leefomgeving), via telefoonnummer 088-3821 000.
- f) Het bouwterrein moet op een goede wijze van de openbare weg worden afgescheiden. De afscheiding mag het verkeer geen hinder opleveren. Brandkranen en andere openbare voorzieningen moeten altijd bereikbaar zijn.
- g) De vergunninghouder is verplicht bij de afdeling Veiligheid en Vergunningen, cluster Toezicht tijdig door te geven:
 - het tijdstip van de start van de werkzaamheden;
 - het tijdstip van de start van de grondwerkzaamheden;
 - het tijdstip dat het grondwerk klaar is. Eén van onze toezichthouders zal vervolgens een afspraak maken om de draagkracht van de grond te controleren;
 - het tijdstip van het storten van beton;
 - het tijdstip dat de riolering en afvoerputten klaar zijn. De sleuven mogen niet worden gedicht binnen twee dagen na het melden;
 - de gereedmelding van de werkzaamheden minimaal 2 weken voor ingebruikname.Deze meldingen kunt u doorgegeven bij het cluster Toezicht via telefoonnummer 088-3821 000 (bij voorkeur tussen 9:00 en 12:00 uur) of per e-mail op toezicht@abg.nl onder vermelding van het kenmerk van de vergunning.
- h) De elektrische, cv- en gasinstallatie (indien van toepassing) moeten altijd voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit en NEN-normen die van toepassing zijn. Om dit aan te tonen moet een bewijs van inschrijving van een vakorganisatie of facturen van de installateur(s) worden gestuurd naar toezicht@abg.nl onder vermelding van het kenmerk van de vergunning.

- i) Voor het aan- en/of afvoeren van grond moet u voldoen aan de regels die zijn vastgelegd in het Besluit Bodemkwaliteit:
- Als u grond aanvoert moet u aantonen dat de grond schoon is. Als wij erom vragen moet u een certificaat of keuringsrapport overleggen waaruit dit blijkt.
(Bij uitzondering is een certificaat of keuringrapport niet nodig. U moet dan wel minimaal 5 werkdagen van te voren melden dat u grond gaat toepassen. Ook moet voldaan worden aan bepaalde voorwaarden)
 - Als u vrijkomende grond wilt afvoeren naar een grondbank of wilt toepassen op een andere locatie is in veel gevallen een aanvullend onderzoek nodig, een zogenaamd AP04-onderzoek. Met dit onderzoek wordt de kwaliteit van de vrijkomende grond onderzocht en kan bepaald worden of deze op een andere locatie mag worden toegepast. Een verkennend bodemonderzoek is dus niet voldoende.

Belangrijk!

Een omgevingsvergunning maakt aannemelijk dat gebouwd wordt volgens de eisen van het Bouwbesluit. In een omgevingsvergunning kan niet alles tot in detail geregeld worden. Tijdens de bouwwerkzaamheden moet wel aan alle eisen van het Bouwbesluit voldaan worden. Die aspecten die niet geregeld zijn in de omgevingsvergunning moeten bij de uitvoering dus wel meegenomen worden. Gebeurt dit niet en blijkt tijdens een bouwcontrole dat niet voldaan wordt aan alle eisen, dan heeft de gemeente de bevoegdheid u te verplichten alsnog te voldoen aan die eisen.