



Baarle-Nassau

Besluit omgevingsvergunning **nummer 22ZK00363**

Burgemeester en wethouders van gemeente Baarle-Nassau hebben op 4 maart 2022 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag is voor het bouwen van een woongebouw met 6 appartementen op het adres Roosakkerstraat 9, 9a, 9b, 10, 10a en 10b te Baarle-Nassau. Het perceel is bij het kadaster bekend als gemeente Baarle-Nassau, sectie C, nummers 3879, 5236, 3881, 5237, 3087 ged. En 4919 ged.

Besluit

Burgemeester en wethouders van gemeente Baarle-Nassau besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een woongebouw met 6 appartementen op het adres Roosakkerstraat 9, 9a, 9b, 10, 10a en 10b te Baarle-Nassau te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten:

- e) (Ver)bouwen van een bouwwerk,
- f) Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening,

Voor de documenten, de procedure, de motivering en de voorwaarden van dit besluit verwijzen wij naar pagina 3 en volgende van dit besluit.

Vergunning verleend te BAARLE-NASSAU op 9 januari 2023

Het college van Burgemeester en wethouders van Baarle-Nassau,
de secretaris, de burgemeester,

M. Antens a.i.

M.H.M.R. de Hoon - Veelenturf

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".



21uit05410

Inhoudsopgave

Documenten, de procedure en de motivering, behorende bij ons besluit op de aanvraag voor omgevingsvergunning met als onderwerp: "het bouwen van een woongebouw met 6 appartementen" op het adres Roosakkerstraat 9, 9a, 9b, 10, 10a en 10b te Baarle-Nassau.

Documenten behorende bij dit besluit	3
Procedure (1)	4
1) De aanvraag	
1) De procedure	
2) Bevoegd gezag	
3) Volledigheid	
1. Verlengen beslistermijn	
Beoordelingen (1):	
2. Wettelijke adviezen	5
Beoordelingen (2): verleende activiteiten en voorwaarden	
a) (Ver)bouwen van een bouwwerk	6
b) Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	11
Procedure (2)	14
a. Besluit	
b. De procedure	
c. Bevoegd gezag	
d. Volledigheid	
Bijlage	
1. Rechtsmiddelen	15
2. Algemene uitvoeringsvoorschriften activiteit (ver)bouwen van een bouwwerk	16

Documenten behorende bij dit besluit

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

22ink03789	04-03-2022	AAN_2022-03-04_1e 2e Verdieping -Plat_dak
22ink03790	04-03-2022	AAN_2022-03-04_Balkenrooster_wapening
22ink03785	04-03-2022	AAN_2022-03-04_Details - TO 40
22ink03782	04-03-2022	AAN_2022-03-04_Doorsneden 1 en 2 - TO 20
22ink03784	04-03-2022	AAN_2022-03-04_Doorsneden 3-4-5 en belendingen - TO 21
22ink03780	04-03-2022	AAN_2022-03-04_Gevelaanzichten - TO 10
22ink03786	04-03-2022	AAN_2022-03-04_Kozijnstaat - TO 50
22ink03791	04-03-2022	AAN_2022-03-04_materiaal-_en_kleurenstaat
22ink03792	04-03-2022	AAN_2022-03-04_Palenplan
22ink03793	04-03-2022	AAN_2022-03-04_papierenformulier
22ink13288	30-08-2022	AAN_2022-03-04_Plattegrond 2e verdieping en dak - TO 01
22ink03799	04-03-2022	AAN_2022-03-04_Plattegrond begane grond en 1ste verdieping - TO 00
22ink03787	04-03-2022	AAN_2022-03-04_Plattegronden aanduidingen GO VG - TO 90
22ink03796	04-03-2022	AAN_2022-03-04_Situatie
22ink03797	04-03-2022	AAN_2022-03-04_Statische berekening
22ink03798	04-03-2022	AAN_2022-03-04_technische_omschrijving
22ink03788	04-03-2022	AAN_2022-03-04_VenG plan ontwerpfas
22ink04002	10-03-2022	AAN_2022-03-10_Bouwbesluittoetsing_2.0-04032022
22ink04003	10-03-2022	AAN_2022-03-10_Energielabel_app.1
22ink04004	10-03-2022	AAN_2022-03-10_Energielabel_app.2
22ink04005	10-03-2022	AAN_2022-03-10_Energielabel_app.3
22ink04006	10-03-2022	AAN_2022-03-10_Energielabel_app.4
22ink04007	10-03-2022	AAN_2022-03-10_Energielabel_app.5
22ink04008	10-03-2022	AAN_2022-03-10_Energielabel_app.6
22ink06820	02-05-2022	AAN_2022-05-02_TO participatie 03 reactieformulieren
22ink06818	02-05-2022	AAN_2022-05-02_TO participatie_01 uitnodiging bijeenkomst
22ink06819	02-05-2022	AAN_2022-05-02_TO participatie_02 verslag bijeenkomst
22ink13282	29-08-2022	AAN_2022-08-30_2e verdieping en dak - sanitaire installatie
22ink13289	30-08-2022	AAN_2022-08-30_begane grond en 1ste VD - sanitaire installatie
22ink13286	30-08-2022	AAN_2022-08-30_Berekening_extern_geluid
22ink13287	30-08-2022	AAN_2022-08-30_bouwbesluit tekening
22ink13285	30-08-2022	AAN_2022-08-30_bouwbesluittoetsing
22ink13283	30-08-2022	AAN_2022-08-30_luchtwater warmtepomp
22ink13284	30-08-2022	AAN_2022-08-30_Rockfon_Blanka-activity_NLBE
22ink15018	30-09-2022	AAN_2022-09-30_Ruimtelijke onderbouwing

Procedure (1)

De aanvraag

Op 4 maart 2022 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woongebouw met 6 appartementen op het adres Roosakkerstraat 9, 9a, 9b, 10, 10a en 10b te 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 18 oktober 2022 tot en met 28 november 2022 heeft de aanvraag, het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om tijdens deze periode zienswijzen tegen het ontwerpbesluit in te dienen.

Er is geen zienswijze ontvangen. 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 toen in de gelegenheid gesteld om aanvullende en aangepaste gegevens te leveren. We hebben op 2 mei 2022 aanvullende gegevens ontvangen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvullingen 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)

Wettelijk 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 de volgende instantie gezonden:

e. Brandweer Midden en West Brabant

Verklaring van geen bedenkingen

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

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 wel een VVGB is vereist. Aanvragen die binnen deze categorieën passen, moeten aan de gemeenteraad worden voorgelegd. In die gevallen waarvoor geen VVGB is vereist, is uw college zelf bevoegd om te beoordelen of een activiteit in overeenstemming of in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Uit onze beoordeling van de lijst van categorieën waarvoor een VVGB noodzakelijk is, concluderen wij dat het toevoegen van één woning binnen bestaand stedelijk gebied niet voorkomt op deze lijst. Derhalve is dan geen VVGB van de gemeenteraad noodzakelijk.

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

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 - gebruiksfunctie

Gebruiksfunctie: woonfunctie

Bouwbesluit 2012 - Niveau nieuwbouw

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

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 bouwen van een woongebouw met 6 appartementen. Het perceel is bij het kadaster bekend als gemeente Baarle-Nassau sectie C, nummers 3879, 5236, 3881, 5237, 3087 ged. En 4919 ged. op het adres Roosakkerstraat 9, 9a, 9b, 10, 10a en 10b te 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:

3. Bouwakoestiek

Het rapport moet op de volgende punten worden aangevuld:

- Nadere onderbouwing dat een hogere waarde besluit voor de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer niet aan de orde is. Dit kan er eventueel toe leiden dat een onderzoek karakteristieke geluidwering alsnog moet worden uitgevoerd.
- Nadere beoordeling van het geluid van de buiten units van de warmtepompen
- Nadere onderbouwing ter verduidelijking van de opmerkingen ten aanzien van de nagalmtijd.

Dit kan ertoe leiden dat aanpassing van de berekeningen noodzakelijk is.

Met de uitvoering van de mag niet worden begonnen voordat deze gegevens zijn goedgekeurd.

4. Constructieve veiligheid

Ter beoordeling van de constructieve veiligheid moeten nadere gegevens worden ingediend. Met de uitvoering mag niet worden begonnen voordat deze gegevens zijn goedgekeurd. Het betreft de volgende gegevens/opmerkingen:

Vóór start bouw. De volgende stukken moeten uiterlijk 4 weken vóór start bouw, voorzien van een accordering op constructieve uitgangspunten door de hoofdconstructeur, ter goedkeuring worden ingediend:

- c) Wanneer geen deugdelijke werkvloer wordt toegepast onder de fundering, maar direct op een folie op zand wordt gestort moet de dekking op de onderwapening conform de vigerende norm voldoen aan: $k_2 \geq C_{\min, \text{dur}} + 50 \text{ mm}$.

In de bouwfase. De volgende stukken moeten uiterlijk 4 weken voor uitvoering, voorzien van een accordering op constructieve uitgangspunten door de hoofdconstructeur, ter goedkeuring worden ingediend:

- d) Controle van de draagkracht van de grond d.m.v. (hand)sonderingen op uitgangspunten uit de statische berekening / het geotechnisch advies;
- e) Alle aanvullende constructieve berekeningen en tekeningen welke geen onderdeel uitmaken van de bouwaanvraag, zoals bijvoorbeeld van systeemvloeren, staalconstructie, geprefabriceerde elementen en kapconstructie.

5. Vóór aanvang werkzaamheden - Afspraak maken voor uitzetten van het bouwwerk

Bij het bouwen van een nieuw bouwwerk is de plaatsbepaling van groot belang. Neem contact op met onze landmeter voor het uitzetten van het bouwwerk. Maak deze afspraak ruim van tevoren maar minimaal 2 weken voor start bouw. Onze landmeter Wilbert Goossens kunt u bereiken op telefoonnummer 06-200 116 96 of per mail WilbertGoossens@abg.nl

6. 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 Joost Verheijen van de afdeling Openbare ruimte, te bereiken op telefoonnummer 088-3821401 of per e-mail JoostVerheijen@abg.nl

Het peil dient aangepast te worden aan het straat peil en de omliggende verhardingen.

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

De uitvoering van bouwwerkzaamheden 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 22ZK00363 van deze vergunning.

Het plan bevat:

- f. ten minste een tekening waaruit de bouw plaatsinrichting blijkt met:
 - 4) de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
 - 5) de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - 6) de situering van het te bouwen bouwwerk;
 - 7) de aan- en afvoerwegen;
 - 8) de laad-, los- en hijszones;
 - 9) de plaats van bouwketen;
 - 10) de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - 11) de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - 12) de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
- g. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden;
- h. indien een bouwput wordt gemaakt:
 - 2) de hoofdpzct van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodcm;
 - 3) de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 - 4) de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
- i. 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;
- j. een rapport van een trillingenonderzoek, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden een grotere trillingssterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

8. Energiezuinigheid en milieu (afd. 5.1 Bouwbesluit)

Bij de aanvraag is een NTA 8800 rapportage ingediend waarin staat: "Object is niet geregistreerd". Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moet de geregistreerde NTA 8800 rapportage worden ingediend (uitgaande van dezelfde invoergegevens en uitkomst).

Toelichting: Overeenkomstig artikel 5.1 van het Bouwbesluit is een te bouwen bouwwerk bijna energieneutraal. Een gebruiksfunctie heeft, bepaald volgens NTA 8800, maximum waarden voor energiebehoefte en primair fossiel energiegebruik en een minimum waarde voor het aandeel hernieuwbare energie.

9. Installaties – Voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie (afd. 6.2 Bouwbesluit)

Een bouwwerk met een voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie heeft een veilige voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie. Een voorziening voor elektriciteit moet voldoen aan NEN 1010 bij lage spanning.

10. Installaties - Watervoorziening (afd. 6.3 Bouwbesluit)

Een bouwwerk met een voorziening voor drinkwater of warmwater, heeft een voorziening voor drinkwater of warmwater die de gezondheid niet nadelig beïnvloedt. Deze voorziening voor drinkwater en voor warmwater moet voldoen aan NEN 1006.

11. Installaties - Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater (afd. 6.4 Bouwbesluit)

Een bouwwerk heeft een zodanige voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater of hemelwater dat het water zonder nadelige gevolgen voor de gezondheid kan worden afgevoerd. Deze voorziening voor de opvang en afvoer van hemelwater en de afvoervoorziening voor huishoudelijk afvalwater moet voldoen aan NEN 3215.

12. Voorwaarden aansluiting woning op het rioolstelsel (binnen de bebouwde kom)

Algemeen:

- Het leidinggedeelte vanaf de erfscheiding tot en met de hoofdriolering wordt door de gemeente aangelegd. Afhankelijk van de locatie en het aanwezige rioolstelsel brengt de gemeente u hiervoor aansluitkosten in rekening. Het onderhoud van dit deel van de aansluiting gebeurt door en is voor rekening van de gemeente;
- Voor alle informatie over het aanwezige rioleringsstelsel en de ligging van de hoofdriolering met uitleggers kunt u contact opnemen met Peter Trommelen van de afdeling Openbare ruimte, te bereiken op telefoonnummer 14 0161 of per e-mail petertrommelen@abg.nl;
- Voor alle vragen met betrekking tot gemeentelijke werkzaamheden voor de aanleg van de rioolaansluiting in openbaar gebied kunt u contact opnemen met Raymond Aarts van de afdeling Openbare ruimte, te bereiken op telefoonnummer 088-32821793 of per e-mail raymondaarts@abg.nl. Neem minimaal 6 weken voor de gewenste aansluitdatum contact op.

Voorwaarden:

- a) U legt de riolering van de woning gescheiden naast elkaar aan tot aan de eigendomsgrens. De kleur van het particuliere riool ter plaatse van het aansluitpunt is:
 - bruin voor het vuilwater (DWA);
 - grijs voor het hemelwater (RWA).
- b) Het laatste gedeelte van het door u te leggen afvoeren moeten over een lengte van minimaal 1 meter bestaan uit een pvc-leiding met een diameter van $\varnothing$ 125 mm. Deze buizen moeten op de erfgrans een gronddekking hebben van 70 cm;
- g) Voordat u wordt aangesloten op het gemeentelijk gemengd rioleringsstelsel, moet er een bedrag van € 502 worden voldaan (gebaseerd op één sleuf, lengte maximaal 6 meter en aansluitdiameter $\varnothing$ 125). De gemeente koppelt beide leidingen in het openbare gebied en zorgt voor de aansluiting. Mocht later een gescheiden stelsel worden aangebracht, zorgt de gemeente (voor haar rekening) dat deze leidingen worden ontkoppelt.

13. Uitgangspunten hemelwaterinfiltratie

Bij hemelwaterinfiltratie wordt het regenwater afkomstig van daken teruggebracht in de bodem. Een eventuele overstort naar het openbaar riool is mogelijk. Hierbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Op de infiltratievoorziening mogen alleen de afvoeren van de daken worden aangesloten. Schroputjes e.d. worden op de DWA leiding aangesloten;
- Er dient voordat het water de infiltratievoorziening bereikt een zand- en bladvang te worden aangebracht. Dit om te voorkomen dat de infiltratievoorziening voortijdig dichtsluit;
- Voor de infiltratievoorziening dienen alleen materialen te worden toegepast die bij voorkeur niet uitloogbaar en/of afbreekbaar zijn en bij normaal gebruik een levensduur hebben van tenminste 40 jaar;
- De minimale dekking van de infiltratievoorziening bedraagt 40 cm zonder verkeersbelasting en 80 cm met verkeersbelasting;

- De afstand tussen de zijkant van de infiltratievoorziening en de fundering van het gebouw / woning bedraagt minimaal 1,0 meter;
- De onderzijde van de infiltratievoorziening ligt ten minste gelijk of hoger dan de berekende gemiddelde hoogste grondwaterstand;
- De infiltratievoorziening dient minimaal een berging te hebben van 0,06 m³ per m² verhard oppervlak. Onder verhard oppervlak wordt in dit verband verstaan het dakoppervlak en terreinverhardingen (waterberging van 60 mm bij nieuwbouw of 7 mm bij renovatie);
- Om dichtslibbing van buitenaf te voorkomen moet de infiltratievoorziening omhuld worden met een filterdoek;
- Rondom en onder de infiltratie-unit moet zand aanwezig zijn dat voldoet aan de eisen voor draineerzand;
- De voorziening moet binnen 24 uur na het einde van de regenbui volledig geleegeerd zijn;
- Indien er een overstort wordt voorzien op het gemeenteriool moet een terugslagklep worden aangebracht (let op de regels voor de kleur van de PVC);
- Er moet voldoende ontluchting van de infiltratie unit zijn (bijvoorbeeld via de bladafscheider);
- Het onderhoud van de infiltratievoorziening ligt bij de eigenaar van de woning / gebouw waar de voorziening is gelegen. De gemeente heeft het recht om de infiltratievoorziening, indien gewenst te inspecteren. Daarvoor moet de infiltratievoorziening evenals de zand- en bladvang bereikbaar zijn. De eigenaar van de voorziening moet de door de gemeente aangegeven maatregelen op eigen kosten laten voeren, voor zover sprake van achterstallig onderhoud dan wel oneigenlijk gebruik van de voorziening;
- De overstort leiding van de infiltratievoorziening is grijs van kleur.

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

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Dorpen' van toepassing. Het plangebied is in het geldend bestemmingsplan bestemd als 'Centrum'.

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. detailhandel, dienstverlening, horeca categorie 1 en 2, bedrijven categorie 1 en 2, maatschappelijke en religieuze voorzieningen en wonen;
2. b. binnen- en buitenterrassen ten dienste van een horecavoorziening, tuinen, erven en terreinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, paden en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Naast de enkelbestemming 'Centrum' geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Deze gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met de geldende planologische regeling, omdat de goothoogte maximaal 6 meter mag bedragen (artikel 9.2.1 lid e) en de bouwhoogte maximaal 10 meter (artikel 9.2.1 lid f). Op basis van de afwijkingsbevoegdheid in artikel 9.4.1 kan een ontheffing worden verleend voor de goothoogte tot maximaal 9 meter, mits de absolute bouwhoogte maximaal 12 meter bedraagt. Het gebouw wordt 3 bouwlagen hoog waarmee de toegestane maatvoering niet passend is. Daarnaast is het op deze gronden niet toegestaan om nieuwe hoofdgebouwen geheel of deels ten dienste van wonen te bouwen, tenzij het vervangende nieuwbouw ter plaatse van de bestaande woning betreft, mits dit niet leidt tot woningvermeerdering (artikel 9.5.2 lid b).

Door het realiseren van 6 appartementen op de plek waar

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:

1. Het onderhavige project is niet in strijd met gemeentelijk beleid of beleid van hogere overheden;
2. Op grond van de ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten zijn er geen onevenredige belemmeringen voor het uitvoeren van dit plan;
3. 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 milieuhygiënisch 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:

1. 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;
2. 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;
3. 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;
4. 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 terug gevallen op de Legesverordening in combinatie met een verhaalsovereenkomst 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 € 9.959. Deze kosten hebben uitsluitend betrekking op de activiteit "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening".

Kostenverhaal – verplicht kostenverhaal 6.12 Wro

Onderhavige aanvraag is een plan als bedoeld in artikel 6.12 Wro waarvoor een verplicht kostenverhaal geldt. Dit betekent dat er een anterieure grondexploitatieovereenkomst noodzakelijk is of, bij gebreke daarvan, dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. In de

antérieure grondexploitatieovereenkomst worden op vrijwillige basis afspraken over kostenverhaal gemaakt. Met de aanvrager is een antérieure grondexploitatieovereenkomst afgesloten. Dat betekent dat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld door de gemeenteraad. Mogelijke planschade als gevolg van de onderhavig planologische maatregel is in de overeenkomst volledig afgewenteld op de aanvrager.

Conclusie

Gezien voorgaande kan de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', die onderdeel uitmaakt van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een woongebouw met 6 appartementen op het adres Roosakkerstraat 9, 9a, 9b, 10, 10a en 10b te Baarle-Nassau, worden verleend.

Procedure (2)

Ter inzage legging

Vanaf 18 oktober 2022 tot en met 28 november 2022 heeft de aanvraag, het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen.

Een ieder is in de gelegenheid gesteld om tijdens deze periode zienswijzen tegen het ontwerpbesluit in te dienen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt en er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Besluit

Wij hebben besloten de gevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen van een woongebouw met 6 appartementen op het adres Roosakkerstraat 9, 9a, 9b, 10, 10a en 10b te Baarle-Nassau, 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:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders is het verboden:
 - a. de openbare weg (tijdelijk) af te sluiten;
 - b. steigers en/of afscheidingen te plaatsen op gemeentegrond;
 - c. met zwaar materieel op niet daartoe bestemde gronden of verhardingen te rijden;
 - d. een tijdelijke (bouw)in- en uitrit te maken;
 - e. 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.
- 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.
- 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.
- 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.

- Voor het aan- en/of afvoeren van grond moet u voldoen aan de regels die zijn vastgelegd in het Besluit Bodemkwaliteit:
- 1. 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)
- 2. 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.

