



Baarle-Nassau

gemeente

Omgevingsvergunning nummer UV20160010/BN-16ZK00105

Burgemeester en wethouders van gemeente Baarle-Nassau hebben op 15 januari 2016 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag is voor het "bouwen van een commerciële ruimte op de begane grond en acht appartementen" op het adres Stationstraat 13 (commerciële ruimte) en Roosakkerstraat 15 t/m 29 (oneven) te Baarle-Nassau. Het perceel is bij het kadaster bekend als gemeente Baarle-Nassau, sectie C, nummers 2443, 3412 en 3880 ged.

Besluit

Burgemeester en wethouders van gemeente Baarle-Nassau besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de aanvraag omgevingsvergunning voor het "bouwen van een commerciële ruimte op de begane grond en acht appartementen" op het adres Stationstraat 13 (commerciële ruimte) en Roosakkerstraat 15 t/m 29 (oneven) te Baarle-Nassau te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteit(en):

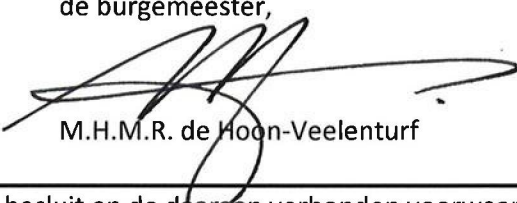
- bouwen;
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Voor de documenten, de procedure, de motivatie en de voorwaarden van dit besluit verwijzen wij naar pagina 2 en volgende van dit besluit.

Vergunning verleend te BAARLE-NASSAU op 20 september 2016

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


T.P.G. van der Horst


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 een voorlopige voorziening worden gevraagd 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 6 september 2016 op de aanvraag voor omgevingsvergunning met als onderwerp: "het "bouwen van een commerciële ruimte op de begane grond en acht appartementen" op het adres Stationstraat 13 (commerciële ruimte) en Roosakkerstraat 15 t/m 29 (oneven) te Baarle-Nassau.

Documenten behorende bij dit besluit	Pag. 3
Nog in te dienen gegevens	5
Procedure (1)	6
– De aanvraag	
– De procedure	
– Bevoegd gezag	
– Volledigheid	
– Verlengen beslistermijn	
Beoordelingen: verleende activiteit(en)	
– Bouwen	7
– Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	11
Procedure (2)	13
– Besluit	
Bijlage	
1. Rechtsmiddelen	14
2. Algemene uitvoeringsschriften activiteit 'bouwen'	15

Documenten behorende bij dit besluit

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

- aanvraagformulier omgevingsvergunning, ontvangen op 15 januari 2016;
- bouwtekening 30DO10, met als onderwerp begane grond, getekend op 15 januari 2016;
- bouwtekening 30DO11, met als onderwerp 1^e verdieping, getekend op 15 januari 2016;
- bouwtekening 30DO12, met als onderwerp 2^e verdieping, getekend op 15 januari 2016;
- bouwtekening 30DO13, met als onderwerp dak aanzicht, getekend op 15 januari 2016;
- bouwtekening 30DO20, met als onderwerp gevels, getekend op 15 januari 2016;
- bouwtekening 30DO21, met als onderwerp gevels, getekend op 15 januari 2016;
- bouwtekening 30DO30, met als onderwerp doorsnede A, B, C en F, getekend op 15 januari 2016;
- bouwtekening 30DO31, met als onderwerp doorsnede D en E, getekend op 15 januari 2016;
- bouwtekening 30DO40, met als onderwerp gevelfragmenten 01, getekend op 15 januari 2016;
- bouwtekening 30DO41, met als onderwerp gevelfragmenten 02, getekend op 15 januari 2016;
- bouwtekening 30DO50, met als onderwerp bouwaanvraag stukken bouwbesluit berekeningen, getekend op 15 januari 2016;
- bouwtekening 30DO60, met als onderwerp kozijnblad, getekend op 15 januari 2016;
- bouwtekening 10VO01, met als onderwerp civieltechnische planvoorbereiding voorlopig ontwerp, getekend op 15 januari 2016;
- bouwtekening 10VO01, met als onderwerp civieltechnische planvoorbereiding voorlopig ontwerp, getekend op 15 januari 2016;
- bouwtekening MV2, met als onderwerp MV 1^e verdieping, getekend op 22 december 2015, wijziging op 8 januari 2016, en gewijzigd op 13 januari 2016;
- bouwtekening MV2, met als onderwerp MV 1^e verdieping, getekend op 22 december 2015, wijziging op 8 januari 2016, en gewijzigd op 13 januari 2016;
- bouwtekening MV3, met als onderwerp MV 2^e verdieping, getekend op 22 december 2015, wijziging op 8 januari 2016, en gewijzigd op 13 januari 2016;
- bouwtekening MV3, met als onderwerp MV 2^e verdieping, getekend op 22 december 2015, wijziging op 8 januari 2016, en gewijzigd op 13 januari 2016;
- bouwtekening MV4, met als onderwerp MV dak, getekend op 22 december 2015, wijziging op 8 januari 2016, en gewijzigd op 13 januari 2016;
- bouwtekening MV4, met als onderwerp MV dak, getekend op 22 december 2015, wijziging op 8 januari 2016, en gewijzigd op 13 januari 2016;
- bouwtekening 2, met als onderwerp riool + HWA 1^e verdieping, getekend op 22 december 2015, wijziging op 8 januari 2016, en gewijzigd op 13 januari 2016;
- bouwtekening 2, met als onderwerp riool + HWA 1^e verdieping, getekend op 22 december 2015, wijziging op 8 januari 2016, en gewijzigd op 13 januari 2016;
- bouwtekening 3, met als onderwerp riool + HWA 2^e verdieping, getekend op 22 december 2015, wijziging op 8 januari 2016, en gewijzigd op 13 januari 2016;
- bouwtekening 3, met als onderwerp riool + HWA 2^e verdieping, getekend op 22 december 2015, wijziging op 8 januari 2016, en gewijzigd op 13 januari 2016;
- bouwtekening 1, met als onderwerp riool + HWA begane grond, getekend op 3 december 2015, wijzigingen op 8 december 2015, 22 december 2015 en 8 januari 2016, gewijzigd op 13 januari 2016;
- bouwtekening 1, met als onderwerp riool + HWA begane grond, getekend op 3 december 2015, wijzigingen op 8 december 2015, 22 december 2015 en 8 januari 2016, gewijzigd op 13 januari 2016;
- bouwtekening 4, met als onderwerp riool + HWA dak, getekend op 22 december 2015, wijziging op 8 januari 2016, gewijzigd op 13 januari 2016;

- bouwtekening 4, met als onderwerp riool + HWA dak, getekend op 22 december 2015, wijziging op 8 januari 2016, gewijzigd op 13 januari 2016;
- bouwtekening 01, met als onderwerp palenplan, getekend op 15 januari 2016;
- bouwtekening 02, met als onderwerp balkenrooster, getekend op 15 januari 2016;
- bouwtekening 03, met als onderwerp begane grond, getekend op 15 januari 2016;
- bouwtekening 04, met als onderwerp 1^e verdieping, getekend op 15 januari 2016;
- bouwtekening 05, met als onderwerp 2^e verdieping, getekend op 15 januari 2016;
- bouwtekening 06, met als onderwerp plat dak, getekend op 15 januari 2016;
- bouwtekening 07, met als onderwerp details 01 t/m 21, getekend op 15 januari 2016;
- bouwtekening 08, met als onderwerp details 22 t/m 29, getekend op 15 januari 2016;
- bouwtekening 30DO10, met als onderwerp begane grond, getekend op 15 januari 2016, gewijzigd op 24 mei 2016;
- bouwtekening 30DO11, met als onderwerp 1^e verdieping, getekend op 15 januari 2016, gewijzigd op 24 mei 2016;
- bouwtekening 30DO21, met als onderwerp gevels, getekend op 15 januari 2016, gewijzigd op 24 mei 2016;
- bouwtekening 30DO30, met als onderwerp doorsnede A, B, C en F, getekend op 15 januari 2016, gewijzigd op 24 mei 2016;
- bouwtekening 30DO31, met als onderwerp doorsnede D en E, getekend op 15 januari 2016, gewijzigd op 24 mei 2016;
- bouwtekening 30DO40, met als onderwerp gevelfragment 01, getekend op 15 januari 2016, gewijzigd op 24 mei 2016;
- bouwtekening 30DO41, met als onderwerp gevelfragment 02, getekend op 15 januari 2016, gewijzigd op 24 mei 2016;
- statische berekening d.d. 15 januari 2016, ontvangen op 15 januari 2016;
- ontwerp funderingsadvies op palen d.d. 29 april 2014 en 6 december 2015;
- kleur en materiaalstaat d.d. 14 januari 2015, ontvangen op 15 januari 2016;
- watertoets d.d. 16 juni 2014, ontvangen op 15 januari 2016;
- documentenlijst fase definitief ontwerp d.d. 15 januari 2016, ontvangen op 15 januari 2016;
- akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï d.d. 8 juli 2014, ontvangen op 15 januari 2016;
- memo wegverkeerslawaaï d.d. 1 juli 2014, ontvangen op 15 januari 2016;
- archeologisch bureauonderzoek d.d. 25 juni 2014, ontvangen op 15 januari 2016;
- EPC berekening d.d. 15 januari 2016, ontvangen op 15 januari 2016;
- verklaring opwekkingsrendement verwarming en warmtapwaterbereiding uitgegeven op 6 oktober 2014, ontvangen op 15 januari 2016;
- proefsleuvenonderzoek d.d. 6 januari 2014, ontvangen op 15 januari 2016;
- programma van eisen d.d. 8 oktober 2014, ontvangen op 15 januari 2016;
- quickscan flora en fauna d.d. 16 juni 2014, ontvangen op 15 januari 2016;
- ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van omgevingsvergunning d.d. 7 januari 2015, ontvangen op 15 januari 2016;
- verkennend bodemonderzoek d.d. 19 mei 2014, ontvangen op 15 januari 2016;
- aanvraagformulier voor hogere waarde(n) ingevolge de Wet geluidhinder, kenmerk rapport: 11113853/ versie D2, ontvangen op 15 januari 2016;
- rapportage freetool mrpi milieuprestatie gebouw d.d. 25 mei 2016, ontvangen op 26 mei 2016.

Procedure 1

De aanvraag

Op 15 januari 2016 heeft Baarl's Roem, de heer S. van Tilburg, gevestigd op het adres Hoogbraak 6, 2387 in Baarle Hertog, een omgevingsvergunning aangevraagd voor het "bouwen van een commerciële ruimte op de begane grond en acht appartementen" op het adres Stationstraat 13 (commerciële ruimte) en Roosakkerstraat 15 t/m 29 (oneven) te Baarle-Nassau.

Procedure

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

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 beslistermijn voor deze aanvraag is opgeschort ingevolge artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) juncto artikel 4:15 Awb, aangezien aanvrager in de gelegenheid is gesteld om de aanvraag binnen vier weken aan te vullen (zie brief d.d. 11 mei 2016 met kenmerk 16uit06309). Op 25 mei 2016 alsmede op 30 mei 2016 zijn aanvullingen ingediend, waarmee de aanvraag volledig is gemaakt en voldoende gegevens zijn overgelegd voor een goede inhoudelijke beoordeling van de aanvraag.

Beoordelingen: verleende activiteit(en)

Activiteit: BOUWEN

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 bouwen moet worden verleend.

Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Overwegende:

- dat een beoordeling van het aangevraagde bouwwerk aan redelijke eisen van welstand heeft plaatsgevonden;
- dat de welstandscommissie op 18 maart 2016 een positief welstandsadvies heeft gegeven.

Het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening

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

Bouwbesluit 2012 – (sub)gebruiksfunctie(s):

Gebruiksfunctie: winkelfunctie en woonfunctie

Bouwbesluit 2012 – niveau nieuwbouw

De voorschriften waar een nieuw te bouwen bouwwerk aan moet voldoen

Conclusie Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening:

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 'bouwen' die onderdeel uitmaken van de aanvraag omgevingsvergunning voor het "bouwen van een commerciële ruimte op de begane grond en acht appartementen" op het adres Stationstraat 13 (commerciële ruimte) en Roosakkerstraat 15 t/m 29 (oneven) te Baarle-Nassau, voldoet onder het stellen van voorwaarden aan de wet- en regelgeving 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. Constructieve veiligheid

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

In bouwfase (drie weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden):

- a) constructieve berekeningen en tekeningen welke geen onderdeel uitmaken van de bouwaanvraag (zoals bijvoorbeeld fundamentele belasting combinaties, constructie gegevens m.b.t. tijdsduur bezwijken, vloeren, trappen, dakplaten etc.) te worden overlegd.

2. Controle Rooilijnen en adviespeil

Na het uitzetten van de bouwwerkzaamheden op de bouwplanken en vóór aanvang van de werkzaamheden, moet u contact opnemen met een van de toezichthouders van het Fysieke Domein, cluster Veiligheid en Handhaving in verband met controle van de rooilijn en de peilhoogte van het bouwwerk.

3. Veiligheidsplan (artikel 8.7 Bouwbesluit)

Uit het oogpunt van het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder moet ten minste drie weke voor aanvang van de werkzaamheden een veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit, ter beoordeling worden ingediend. Met uitvoering van de werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat dit veiligheidsplan is goedgekeurd.

4. Luchtverversing

Ter beoordeling van het gebalanceerde ventilatiesysteem moeten nadere gegevens worden ingediend. De huurder van de commerciële ruimte moet voldoen aan de eis conform artikel 3.29 luchtverversing verblijfsgebied en –ruimte, toilet en bad. Met het uitvoeren mag niet worden begonnen

5. Technische voorschriften uit oogpunt van energiezuinigheid en milieu

In de berekening wordt aangegeven dat er een PV-systeem wordt toegepast. Omdat deze in de EPC-berekening worden meegenomen zijn deze onderdeel van de vergunning en dienen deze op tekening te staan.

6. Voorwaarden rioolaansluitingen ABG

De voorwaarden tot aansluiting van de rioleringen dienen in dit geval en vooraf met de gemeente te worden doorgesproken. In de waterparagraaf is ook opgenomen dat de bouwer een rioleringsplan moet overleggen. Op basis hiervan kan de uitvoering van het stelsel worden bepaald en aanlegkosten worden vastgesteld. De aansluitkosten bedragen in dit geval de werkelijke aansluitkosten

Voor alle informatie over het aanwezige systeem (gemengd-/gescheiden stelsel/drukriolering), en de ligging van de hoofdriolering met uitleggers kunt u contact opnemen met Gerard Vrolijk, Fysiek Domein, cluster Leefomgeving, te bereiken op telefoonnummer 088-3821059 of per e-mail gerardvrolijk@abg.nl.

Activiteit: HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJK 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° sub Wabo)

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd als het gebruiken van gronden of bouwwerken of het verrichten van andere handelingen in strijd met het bestemmingsplan, de beheersverordening, een exploitatieplan, de regels in een provinciale verordening of een AMvB of met een voorbereidingsbesluit, tenzij er een afwijking kan worden verleend.

Het bouwplan voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan "Dorpen" is het perceel bestemd tot "Centrum".

Het bouwplan voldoet niet aan de voorschriften.

De realisatie van 410 m² BVO commerciële ruimte en acht appartementen in het plangebied is strijdig met het vigerende bestemmingsplan "Dorpen". De mate van strijdigheid met het vastgestelde bestemmingsplan is echter beperkt. Binnen de bestemming 'Centrum' zijn de voorgestelde functies reeds toegestaan. Het aantal woningen mag echter niet vermeerderd worden. Er is sprake van een toevoeging van vier woningen. Wat betreft de bouw mogelijkheden is sprake van een overschrijding van de goothoogte van 10 meter waar 6 meter is toegestaan. De bouw hoogte past met 10 meter wel binnen de regels van het bestemmingsplan en ook wordt de bebouwing in het bouwvlak geconcentreerd.

Wij verlenen medewerkingen aan het afwijken van deze regels

Het afwijken van de regels van het bestemmingsplan is mogelijk op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° van de Wabo op basis van onderstaande overwegingen. Het afwijken van het bestemmingsplan is een mogelijkheid en geen verplichting. Wij maken van deze mogelijkheid gebruik. De navolgende overwegingen hebben daarbij een rol gespeeld.

Overwegingen:

Wij verlenen medewerking aan de afwijking van op basis van de volgende overwegingen::

- dat over het zogenoemde project "Baarl's Roem" vooroverleg heeft plaatsgevonden en jegens aanvrager door het college van burgemeester en wethouders de principe-uitspraak is gegeven tot verlening van medewerking (brieven d.d. 21 oktober 2011 met kenmerk bke/478 en d.d. 23 januari 2014 met kenmerk 681/bke);
- dat – mede gelet op het bepaalde in artikel 2.10 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) – in casu twee activiteiten zijn aangevraagd, te weten 'bouwen' (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo), en 'planologisch strijdig gebruik' (art. 2.1 lid 1 onder c Wabo), welke twee activiteiten (in beginsel) onlosmakelijk zijn en gelijktijdig aangevraagd moeten worden;
- dat op de voorbereiding van de beslissing op de aanvraag de zogenoemde uitgebreide procedure van toepassing is, aangezien het project in strijd is met het vigerende bestemmingsplan en slechts een omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (zie art. 3.10 lid 1 Wabo);
- dat de beslistermijn voor deze aanvraag is opgeschort ingevolge artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) juncto artikel 4:15 Awb, aangezien aanvrager in de gelegenheid is gesteld om de aanvraag binnen vier weken aan te vullen (zie brief d.d. 11 mei 2016 met kenmerk 16uit06309);

- dat op 25 mei 2016 alsmede op 30 mei 2016 aanvullingen zijn ingediend, waarmee de aanvraag volledig is gemaakt en voldoende gegevens zijn overgelegd voor een goede inhoudelijke beoordeling van de aanvraag;
- dat de bouwactiviteit is beoordeeld aan de in artikel 2.10 lid 1 Wabo genoemde weigeringsgronden;
- dat uit de uitgevoerde inhoudelijke beoordeling van de bouwactiviteit – behoudens strijd met het bestemmingsplan – ook voor het overige geen van de weigeringsgronden, zoals genoemd in artikel 2.10 lid 1 Wabo, zich in casu voordoen;
- dat ten aanzien van de bouwactiviteit voorschriften aan de vergunning worden verbonden;
- dat uit de uitgevoerde inhoudelijke beoordeling van de bouwactiviteit – behoudens strijd met het bestemmingsplan – ook voor het overige geen van de weigeringsgronden, zoals genoemd in artikel 2.10 lid 1 Wabo, zich in casu voordoen;
- dat ten aanzien van de bouwactiviteit voorschriften aan de vergunning worden verbonden;
- dat een omgevingsvergunning voor de activiteit planologisch strijdig gebruik slechts kan worden verleend indien die activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (art. 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo);
- dat bij de aanvraag een goede ruimtelijke onderbouwing van het project is overgelegd, waarvan ook een verbeterde versie is ingediend op 30 mei 2016 (rapport Compositie 5 Stedenbouw BV, projectnr. 140205 d.d. 30 mei 2016);
- dat de gemeenteraad van Baarle-Nassau bij besluit van 29 februari 2012 categorieën van gevallen heeft aangewezen ex artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) waarbij een verklaring van geen bedenkingen ex artikel 2.27 lid 1 Wabo juncto artikel 6.5 lid 1 Bor niet gevraagd hoeft te worden;
- dat het onderhavige project bestaat uit het toevoegen van minder dan tien woningen, zodat voor het project geen (ontwerp-)verklaring van geen bedenkingen behoeft te worden afgegeven door de gemeenteraad;
- dat van het ontwerp-besluit tot verlening van de omgevingsvergunning een algemene kennisgeving heeft plaatsgevonden ex artikel 3.12 Wabo, waaronder een publicatie in de Staatscourant;
- dat de ontwerp-omgevingsvergunning, tezamen met de aanvraag en bijbehorende stukken, met ingang van maandag 11 juli 2016 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage is gelegd;
- dat het ontwerp-besluit, ingevolge artikel 6.12 lid 1 Bor, aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant is toegezonden;
- dat gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen zijn ingekomen bij het college van burgemeester en wethouders;
- dat de definitieve beschikking ook inhoudelijk niet is gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals ter inzage gelegd.

Conclusie

De activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', die onderdeel uitmaakt van de aanvraag omgevingsvergunning voor het "bouwen van een commerciële ruimte op de begane grond en acht appartementen" op het adres Stationstraat 13 (commerciële ruimte) en Roosakkerstraat 15 t/m 29 (oneven) te Baarle-Nassau, voldoet en kan derhalve worden verleend.

Procedure 2

Besluit

Wij hebben daarop besloten de gevraagde omgevingsvergunning voor het “bouwen van een commerciële ruimte op de begane grond en acht appartementen” op het adres Stationstraat 13 (commerciële ruimte) en Roosakkerstraat 15 t/m 29 (oneven) 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 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 bouwen

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 internet: 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) Gaat u een **kraan plaatsen**? Dan moet u minimaal twee weken voor het oprichten van de kraan contact opnemen met de medewerkers van het Fysieke Domein, cluster Leefomgeving, indien de kraan op de openbare weg komt te staan. U kunt contact opnemen via het telefoonnummer 088-3821000. De kosten voor het afzetten van de weg en omleiden van het verkeer komen voor uw rekening.
- d) De vergunninghouder is verplicht bij het Fysieke Domein, cluster Toezicht door te geven:
 - het tijdstip van de start van de werkzaamheden. Dit kan met de groene antwoordkaart die bij deze vergunning zit;
 - het tijdstip van de start van de grondwerkzaamheden;
 - het tijdstip dat het grondwerk klaar is. Eén van onze bouwcontroleurs 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 meldingen kunnen telefonisch worden doorgegeven op telefoonnummer 088 3821000. Bij voorkeur tussen 9 en 12 uur 's morgens, of per e-mail op toezicht@abg.nl.
- e) De vergunninghouder is verplicht aan burgemeester en wethouders te melden dat de werkzaamheden klaar zijn. Dit moet minimaal 2 weken voor ingebruikname en kan doorgegeven worden per e-mail op toezicht@abg.nl.
- f) De elektrische, cv- en gasinstallatie 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) meegezonden worden met de blauwe antwoordkaart.
- g) 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.
- h) Zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders is het verboden:
 - materialen, steigers, containers, afscheiding en/of keten 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.

- 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.
 - Het is niet toegestaan om grond tijdelijk op te slaan op een ander terrein. Bij hoge uitzondering kijken wij hiervan af en staan we toe dat grond tijdelijk in depot op een gemeentelijk terrein wordt opgeslagen. Dit moet u wel eerst aanvragen.
 - Of er voor u uitzonderingen zijn, het doen van een melding, een verzoek voor een depot of overige vragen en informatie kunt u contact opnemen via het e-mailadres toezicht@abg.nl of via telefoonnummer 088-3821000.

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.

