

ONTWERP Omgevingsvergunning nummer 1039042

Burgemeester en wethouders van gemeente Gilze en Rijen hebben op 12 maart 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag is voor het uitbreiden van de Action op het adres Steenakkerplein 20 in Gilze. Het perceel is bij het kadaster bekend als gemeente Gilze en Rijen, sectie L, nummer 1386.

ONTWERP Besluit

Burgemeester en wethouders van gemeente Gilze en Rijen zijn voornemens te besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden van de Action op het adres Steenakkerplein 20 in Gilze 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.

Voornemens vergunning te verlenen te Rijen

burgemeester en wethouders van Gilze en Rijen,

de secretaris

de burgemeester,

P.A.M. (Monique) van Bavel D.A. (Derk) Alssema

Ter inzage legging

De aanvraag, het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken worden gedurende 6 weken ter inzage gelegd en een ieder wordt in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen kenbaar te maken.

De stukken zijn op afspraak tijdens werkdagen (digitaal) in te zien. Voor het maken van een afspraak belt u met het klantcontactcentrum, te bereiken via telefoonnummer 14 013. U kunt het plan ook bekijken op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Een zienswijze kan schriftelijk kenbaar gemaakt worden bij burgemeester en wethouders van, t.a.v. de afdeling Veiligheid en Vergunningen, cluster Vergunningen, Postbus 73, 5120 AB Rijen. Vermeldt u hierbij het kenmerk van het ontwerpbesluit. In dezelfde periode kunnen ook mondeling zienswijzen worden ingebracht. Hiervoor moet telefonisch een afspraak worden gemaakt met Simone Groenenboom, telefoonnummer: 088-3821345.

Inhoudsopgave

Documenten, de procedure en de motivering, behorende bij ons Ontwerpbesluit op de aanvraag voor omgevingsvergunning met als onderwerp: “het uitbreiden van de Action” op het adres Steenakkerplein 20 in Gilze.

Documenten behorende bij dit besluit	Pag. 3
Nog in te dienen gegevens	3
Procedure (1)	4
De aanvraag	
De procedure	
Bevoegd gezag	
Volledigheid	
Beoordelingen (1)	5
Wet natuurbescherming - gebiedsbescherming	
Wet natuurbescherming – soortenbescherming	
Beoordelingen (2): verleende activiteiten en voorwaarden	6
(ver)bouwen van een bouwwerk	
handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	
Procedure (2)	14
Besluit	
Bijlage	
1. Rechtsmiddelen	15
2. Algemene uitvoeringsvoorschriften activiteit bouwen	16

Documenten behorende bij dit besluit

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

AAN_2021-03-12_papierenformulier
AAN_2021-03-12_publiceerbareaanvraag
AAN_2021-03-12_Tekening Bestaand
AAN_2022-11-22_Tekening definitief ontwerp
AAN_2023-03-28_Brief omgevingsdialoog behorend bij verslag
AAN_2024-11-19_Bijlage 1 - zonnestudie Freyr
AAN_2024-11-19_Bijlage 2 - Geluidsonderzoek Peutz update 27 okt 2022
AAN_2024-11-19_Bijlage 3 - parkeertelonderzoek Dufec
AAN_2024-11-19_Bijlage 4 - Analyse parkeerbehoefte uitbreiding Action Gilze
AAN_2024-11-19_Bijlage 5 - Advies verkeer Steenakkerplein 20
AAN_2024-12-04_Verslag reacties omgevingsdialoog 16-08-24
AAN_2024-12-11_Ruimtelijke onderbouwing Action Steenakkerplein 11 december 24'
AAN_2024-12-10_Bijlage - Beschrijving van Werkzaamheden en Uitvoeringsafspraken

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
- nadere gegevens veiligheidsplan, zie voorwaarde nr. 3 van de activiteit (ver)bouwen van een bouwwerk
- nadere gegevens brandveiligheid, zie voorwaarde nr. 4 van de activiteit (ver)bouwen van een bouwwerk

Bovenstaande gegevens kunt u onder vermelding van het dossiernummer 1039042 mailen naar toezicht@abg.nl. Bij het niet voldoen aan deze verplichting kan handhavend worden opgetreden.

Procedure (1)

De aanvraag

Op 12 maart 2021 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het uitbreiden van de Action op het adres Steenakkerplein 20 in Gilze.

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).

Op grond van artikel 3.10 van de Wabo, wordt de aanvraag, het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder kan tijdens deze periode zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit. Na afhandeling van eventueel ingebrachte zienswijzen wordt een definitief besluit genomen dat ook zes weken ter inzage wordt gelegd. Tegen het 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 15 juni 2022 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 29 augustus 2022. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 75 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.

Als er sprake is van een toename aan stikstofdepositie op een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, moet duidelijk zijn of er sprake is van een significant effect. Het is aannemelijk dat er géén sprake is van een significant negatief effect op een beschermd Natura 2000-gebied als gevolg van de aanlegfase (tijdelijke emissies voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten) en de gebruiksfase (gasloos bouwen en beperkt aantal verkeersbewegingen) vanwege de beperkte omvang van het plan en de grote afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Er is dus géén sprake van een aanhaakplicht van de Wet natuurbescherming bij deze aanvraag omgevingsvergunning of 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 28 december 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: winkelfunctie

Subgebruiksfunctie: kantoor

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 uitbreiden van de Action op het adres Steenakkerplein 20 in Gilze, 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. 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.

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:

- a) Constructie tekeningen en berekeningen

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:

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

2. 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.

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 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 hoofdropzet 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. Brandveiligheid - PVE (artikel 6.20 en 6.23 Bouwbesluit)

Uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling worden de volgende gegevens overleg respectievelijk de voorzieningen getroffen

Omvang van de bewaking

De gebruiksfunctie heeft een brandmeldinstallatie. De omvang van de bewaking van de brandmeldinstallatie moet worden uitgevoerd als niet-automatische bewaking

Programma van eisen

De uitgangspunten (programma van eisen) van de brandmeldinstallatie moet ter beoordeling en goedkeuring worden ingediend bij het bevoegd gezag.

Oplevering installaties

Uiterlijk bij oplevering van het bouwwerk en ten minste voor de ingebruikname worden de volgende gegevens overlegd respectievelijk de voorzieningen getroffen:

- Van de brandmeldinstallatie moet een Installatiecertificaat of een Rapport van Oplevering worden overlegd waaruit blijkt dat de brandmeldinstallatie is ontworpen, aangelegd en in bedrijf gesteld overeenkomstig NEN 2535.
- Van de ontruimingsalarminstallatie moet een Installatiecertificaat of een Rapport van Oplevering worden overlegd waaruit blijkt dat de ontruimingsalarminstallatie is ontworpen, aangelegd en in bedrijf gesteld overeenkomstig NEN 2575.

Aanleveren gegevens

Deze gegevens kunt u mailen naar toezicht@abg.nl onder vermelding van het kenmerk 21ZK00487 van de vergunning.

7. Aansluiting van afvoer huishoudelijk afvalwater en hemelwater

Algemeen:

- Er dient gebruik gemaakt te worden van de aanwezige voorzieningen indien mogelijk. Hemelwater van de nieuwbouw i.v.m. de beschikbare capaciteit van het riool Steenakkerplein op eigen terrein verwerken of afvoeren naar HWA Ridderstraat of op het toekomstig gescheiden stelsel Van Poppelstraat. Neem voor meer informatie contact op met de afdeling Openbare ruimte.
- Voor informatie over het aanwezige gemeentelijke rioleringsstelsel en de ligging van de hoofdriolering kunt u de pdok-viewer (<https://app.pdok.nl/viewer> - kaartlaag 'Stedelijk water ook riolering') raadplegen of 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 erfsgrens) 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.

Voorschriften:

1. Met het oog op het beschermen van de gezondheid ligt een ondergrondse doorvoer van een voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater door een uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk zoveel mogelijk haaks op de scheidingsconstructie.
2. De gebouwaansluiting van een voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater op de op het eigen erf of terrein gelegen riolering of een andere voorziening voor afvoer van afvalwater is zodanig dat bij zetting de dichtheid van de aansluiting en de afvoer gehandhaafd blijft.
3. Een terreinleiding waardoor huishoudelijk afvalwater wordt geleid:
 - a. heeft geen vernauwing in de stroomrichting;
 - b. heeft een vloeiend beloop;
 - c. is waterdicht;
 - d. heeft een voldoende inwendige middellijn; en
 - e. bevat geen beer- of rottingput.
4. Maatwerkvoorschriften huishoudelijk afvalwater en hemelwater (rioolaansluiting op gemengd of gescheiden stelsel)
 - a. De afvoerleidingen voor afvalwater en hemelwater legt u gescheiden en naast elkaar aan tot aan de perceelsgrens.
 - b. De aansluitleidingen moeten op de perceelsgrens een gronddekking hebben van 0,7 meter.
 - c. Het achterliggende leidingwerk moet voldoen aan het Bouwbesluit (NEN 3215).
 - d. Het materiaal van uw aansluitleidingen is een PVC buis met een diameter van Ø 125 mm. Bij een verzamelleiding (bijv. een appartementengebouw) kan een grotere diameter noodzakelijk zijn.
 - e. U plaatst binnen 0,5 meter van de perceelsgrens in de aansluitleidingen een ontstopningsstuk bij huisaansluitingen of een PE-controleput met een minimale diameter van Ø 600 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.
 - f. De gehele afvoerleiding heeft de kleur grijs RAL 7037 voor DWA (droogweerafvoer/afvalwater) en roodbruin RAL 8023 voor HWA (overloop hemelwatervoorziening).
 - g. Bij bedrijfsaansluitingen moet u voor zowel de DWA als de HWA een capaciteitsberekening ter goedkeuring overleggen waaruit de minimale benodigde diameter van de afvoerleiding blijkt. Aan de hand van deze berekening zal de diameter en diepte worden bepaald door de afdeling Openbare ruimte.
 - h. De kosten voor de rioolaansluiting(en) worden bij u in rekening gebracht op basis van de werkelijke kosten. Na uw verzoek om 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.

* Als de kosten voor de rioolaansluiting(en) reeds worden verhaald via een exploitatie-, gronduitgifte- en/of koopovereenkomst, worden geen kosten in rekening gebracht.

j. Bij een ondergrondse infiltratievoorziening moet u rekening houden met onderstaande uitgangspunten:

- Voordat het water de infiltratievoorziening bereikt moet een zand- en bladvang worden aangebracht.
- Voor de infiltratievoorziening mogen uitsluitend materialen worden toegepast die niet uitloogbaar en/of afbreekbaar zijn en bij normaal gebruik een levensduur hebben van tenminste 40 jaar.
- De minimale dekking van de infiltratievoorziening bedraagt 0,4 meter zonder verkeersbelasting en 0,8 meter 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.
- 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 gelegeerd 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 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.

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 "Centrumgebied Gilze" en het paraplubestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming 'Centrum-1' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3a'. Daarnaast heeft het perceel de maatvoeringen 'maximum bouwhoogte 5,5 m' en 'maximum goothoogt 3m', de functieaanduiding 'specifieke vorm van centrum – subcentrum' en de gebiedsaanduiding 'ihcs - 1'. In de voorschriften staat onder andere dat:

1. gebouwen afgedekt dienen te worden door een hellend dakvlak met een maximale goothoogte van 3 meter (artikel 4.2.2 sub g);
2. de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 en 5,5 meter (artikel 4.2.2 sub f);
3. bij het oprichten en uitbreiden van gebouwen of het veranderen van in gebruik dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel parkeren als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwikkelen (artikel 4.2.4).

Het plan is met deze voorschriften in strijd omdat:

1. de uitbreiding voorzien is van een plat dak waar een hellend dak is vereist;
2. de goothoogte van de uitbreiding 3,5 meter bedraagt waar maximaal 3 meter is vereist;
3. parkeren op eigen terrein niet mogelijk is en het laden en lossen niet volledig op eigen terrein mogelijk is.

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, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, Wabo. De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Wij verlenen medewerking aan de afwijking, de volgende overwegingen hebben daarbij een rol gespeeld:

- het plan is niet in strijd met gemeentelijk beleid of beleid van hogere overheden;
- op grond van de ruimtelijke en milieuhygiënische 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;
- 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, eerste lid, onderdeel 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 26 april 2011 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.

Voor onderstaande lijst van categorieën is géén VVGB vereist:

- I Indien al stedenbouwkundige randvoorwaarden, een stedenbouwkundige visie, of een daarmee te vergelijken ruimtelijk kader is vastgesteld door de raad;
- II Indien sprake is van realisering van woningbouw met inbegrip van daarbij behorende bouwwerken en overige daartoe behorende voorzieningen, mits het te realiseren aantal woningen niet meer dan tien bedraagt;
- III Realiseren van (ver)bouw van maatschappelijke voorzieningen, commerciële voorzieningen (o.m. winkels, kantoren, bedrijfsruimten) als gevolg waarvan de vloeroppervlakte aan voorzieningen met niet meer dan 250 m² toeneemt, met inbegrip van daarbij behorende bijgebouwen en andere voorzieningen;
- IV Indien de activiteit niet past binnen de door de raad gestelde ruimtelijke kaders en geweigerd wordt om toepassing te verlenen van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo;
- V Indien de ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage heeft gelegen en er door belanghebbenden geen zienswijzen zijn ingediend, wordt ervan uitgegaan, dat een definitieve verklaring van geen bedenkingen is verleend.

Conclusie géén VVGB

De beoogde ontwikkeling valt onder categorie III en er is dus géén VVGB van de gemeenteraad vereist.

Kostenverhaal – kostenverhaal 6.2.1 van het Bro, legesverordening

Het betreft in dit geval geen 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 grondexploitatie-overeenkomst 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, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, Wabo zijn immers de nodige kosten verbonden voor de ambtelijke begeleiding. Hiervoor is een kostenbegroting opgesteld o.g.v. artikel 2.3.4.3 van de tarieventabel behorende bij de Legesverordening. De aanvrager heeft met deze begroting ingestemd. De kosten voor deze aanvraag bedragen €5444,00. Deze kosten hebben uitsluitend betrekking op de activiteit “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening”.

Omgevingsdialoog

Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden in de vorm van een schriftelijke dialoog conform het gemeentelijk beleid. De verslaglegging is als bijlage de aanvraag gevoegd. We concluderen dat er sprake is van een zorgvuldige omgevingsdialoog.

Conclusie

Gezien voorgaande kan de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', die onderdeel uitmaakt van de aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden van de Action op het adres Steenakkerplein 20 in Gilze, onder het stellen van voorwaarden worden verleend.

Voorwaarden

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

1. Voor ingebruikname van de nieuwbouw worden de werkzaamheden uitgevoerd conform document "AAN_2024-10-12_Bijlage – Beschrijving van Werkzaamheden en Uitvoeringsafspraken".

Ontwerp

Procedure (2)

Besluit

Ter inzage legging

De aanvraag, de ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken worden gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de inzagetermijn van 6 weken heeft eenieder de gelegenheid om zienswijzen in te dienen.

Wij hebben daarop besloten voornemens te zijn de gevraagde omgevingsvergunning voor het uitbreiden van de Action op het adres Steenakkerplein 20 in Gilze, onder het stellen van voorwaarden te verlenen.

Ontwerp

Bijlage 1: Rechtsmiddelen

Bent u het niet eens met dit ontwerpbesluit, of is het ontwerpbesluit onduidelijk? Neem altijd eerst contact op met de gemeente. Medewerkers van de gemeente nemen samen met u het ontwerpbesluit door. Komt u er samen niet uit, dan kunt u digitaal of schriftelijk een zienswijze indienen bij de gemeente. Let u er wel op, dat u de zienswijze indient binnen de wettelijke termijn.

Wilt u zienswijzen indienen?

Wilt u zienswijzen indienen tegen dit ontwerpbesluit of de daaraan verbonden voorwaarden? Dan kunt u dit doen binnen de termijn van zes weken dat het ontwerpbesluit ter inzage ligt. U moet de zienswijzen sturen naar:

Gemeente Gilze en Rijen
t.a.v. College van burgemeester en wethouders
Postbus 73
5120 AB Rijen

De volgende informatie moet in uw zienwijze staan:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u de brief schrijft;
- uw handtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen u zienwijze maakt;
- waarom u zienswijze indient.

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

Vergunninghouder moet altijd voldoen aan alle wetten en regels met betrekking tot het bouwen van een bouwwerk. Een omgevingsvergunning voor de activiteit “(ver)bouwen van een bouwwerk” maakt aannemelijk dat gebouwd wordt volgens de eisen van het Bouwbesluit. In een omgevingsvergunning kan niet alles tot in detail geregeld worden. Het bouwwerk moet wel aan alle eisen van het Bouwbesluit voldoen. Ook als aspecten niet zijn geregeld in de omgevingsvergunning, moeten deze wel worden meegenomen. Blijkt tijdens een controle dat niet wordt voldaan aan alle eisen, dan heeft de gemeente de bevoegdheid u te verplichten alsnog te voldoen aan die eisen.

Onderstaand staan enkele algemene uitvoeringsvoorschriften waar u rekening mee moet houden.

Informatieplicht - begin en einde bouwwerkzaamheden

Degene die bouwwerkzaamheden uitvoert of laat uitvoeren, moet het bevoegd gezag informeren over het begin en einde ervan:

- a. ten minste 2 werkdagen vóór het begin van de bouwwerkzaamheden;
- b. uiterlijk op de eerste werkdag ná afloop van de bouwwerkzaamheden.

Als niet aan deze informatieplicht is voldaan, mag niet worden gestart met de werkzaamheden en/of is het niet toegestaan om het bouwwerk in gebruik te nemen.

Deze kennisgevingen kunt per e-mail op toezicht@abg.nl onder vermelding van het kenmerk van de vergunning.

Aanvullende kennisgevingen aan toezicht

De vergunninghouder is verplicht bij de afdeling Veiligheid en vergunningen, cluster Toezicht tijdig door te geven:

- a. het tijdstip van de start van de grondwerkzaamheden;
- b. het tijdstip van het storten van beton;
- c. het tijdstip dat de rioleringsbuizen zijn aangelegd. De sleuven mogen niet worden gedicht binnen twee dagen na deze kennisgeving.

Deze kennisgevingen kunt per e-mail op toezicht@abg.nl onder vermelding van het kenmerk van de vergunning.

Verplichting - Aanwezigheid documenten op het bouwterrein

Tijdens het verrichten van bouwwerkzaamheden zijn, voor zover deze documenten zijn opgesteld, de volgende gegevens en bescheiden of een afschrift daarvan op het bouwterrein aanwezig:

- a. de omgevingsvergunning;
- b. een actuele planning van de data waarop specifieke bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd;
- c. een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang of last onder dwangsom; en
- d. overige voor het bouwen van belang zijnde gegevens en bescheiden.

Klic-melding (graafmelding)

Gaat u (laten) graven met een machine? Om gevaarlijke situaties te voorkomen bent u wettelijk verplicht vooraf een graafmelding te doen. Dit heet ook wel KLIC-melding. KLIC staat voor Kabels en Leidingen Informatie Centrum. Doe minimaal 3 en maximaal 20 werkdagen voor u gaat graven een KLIC-melding. Op die manier beschikt u altijd over actuele kabel- en leidinginformatie.

Ga voor meer informatie of voor een klic-melding naar de website www.kadaster.nl of bel naar 0800-0080.

Tijdelijk gebruik openbaar gebied

Voorwerpen op of aan de openbare weg (artikel 2.10 APV)

Het is verboden om (tijdelijk) voorwerpen op, aan of boven de openbare weg te plaatsen. Bijvoorbeeld als u een bouwcontainer, bouwkeet, kraan, bouwhekken, steigers of bouwmaterialen wilt plaatsen op (een deel van) de openbare weg.

Voor het aanvragen van zo'n ontheffing neemt u contact op met het cluster APV van de afdeling Veiligheid en vergunningen. Bel naar telefoonnummer 088-3821 000 of stuur een mail naar avp@abg.nl. Het "Aanvraagformulier ontheffing van verbod plaatsen voorwerp op of aan de weg" kunt vinden op de website van de gemeente.

Overige toestemmingen gebruik gemeentegrond

Het is verboden zonder schriftelijke toestemming:

- de openbare weg (tijdelijk) af te sluiten;
- met zwaar materieel op niet daartoe bestemde gronden of verhardingen te rijden;
- een tijdelijke bouwuitrit te maken;
- een bouwcontainer, bouwkeet, kraan, bouwhekken, steigers of bouwmaterialen op gemeentegrond te plaatsen.

Voor het aanvragen van zo'n toestemming neemt u contact op met het cluster Leefomgeving van de afdeling Openbare ruimte. Bel naar telefoonnummer 088-3821 000 of stuur een mail naar verkeer@abg.nl. De kosten voor het afzetten van de weg en omleiden van het verkeer komen voor uw rekening. Gaat u een **kraan plaatsen**? Dan moet u ook minimaal twee weken voor de plaatsing van de kraan contact opnemen met de luchtverkeersleiding van de vliegbasis Gilze en Rijen op telefoonnummer 0161-296523. De kraan moet op het hoogste punt zijn voorzien van een zichtbare, rode obstakelverlichting met een lichtsterkste van minimaal 10 candela.

Ontheffing geluid werkzaamheden (artikel 4:6 Algemene Plaatselijke Verordening)

Als u werkzaamheden gaat verrichten die geluidshinder kunnen veroorzaken buiten de dagperiode (tussen 07.00 en 19.00 uur) en/of op zondagen, heeft u een ontheffing nodig van artikel 4:6 van de Algemene Plaatselijke Verordening.

Voor het aanvragen van zo'n ontheffing en de benodigde aanvraagvereisten, neemt u contact op met het cluster APV van de afdeling Veiligheid en vergunningen. Bel naar telefoonnummer 088-3821 000 of stuur een mail naar avp@abg.nl.

Bodem en grond

Bij het slopen en/of (ver)bouwen kunt u te maken krijgen met zaken als bodemonderzoek, bodembeleid en milieu- en grondverklaringen. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente en op het Omgevingsloket.