

Omgevingsvergunning nummer 22ZK01368

Burgemeester en wethouders van gemeente Gilze en Rijen hebben op 1 november 2022 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag is voor het bouwen van 6 micro-woningen op de adressen Voorde 1 t/m 11 (oneven nummers) in Gilze (Wendel-Zuid). Het perceel is bij het kadaster bekend als gemeente Gilze en Rijen, sectie L, nummer 4060 (gedeeltelijk).

Besluit

Burgemeester en wethouders van gemeente Gilze en Rijen besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 6 micro-woningen op de adressen Voorde 1 t/m 11 (oneven nummers) in Gilze (Wendel-Zuid) 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 pagina's van dit besluit.

Vergunning verleend te Rijen op 18 april 2023

namens het college van burgemeester en wethouders van Gilze en Rijen,



Paul Geurts

Afdelingsmanager Veiligheid, Vergunningen en Handhaving

Beroepsclausule

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

Inhoudsopgave

Documenten, de procedure en de motivering, behorende bij ons ontwerpbesluit op de aanvraag voor omgevingsvergunning met als onderwerp: “het bouwen van 6 micro-woningen” op de adressen Voorde 1 t/m 11 (oneven nummers) in Gilze (Wendel-Zuid).

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	
Beoordelingen (2): verleende activiteiten en voorwaarden	6
(Ver)bouwen van een bouwwerk	
Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	
Procedure (2)	12
Ter inzage legging	
Besluit	
Bijlage	
1. Rechtsmiddelen	13
2. Algemene uitvoeringsvoorschriften activiteit (ver)bouwen van een bouwwerk	14

Documenten behorende bij dit besluit

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

AAN_2022-11-01_AA_Papieren aanvraagformulier	22ink16689
AAN_2022-11-01_AA_Publiceerbare aanvraagformulier	22ink16691
AAN_2022-11-01_BB_Energielabel kavel 30	22ink16682
AAN_2022-11-01_BB_Energielabel kavel 31	22ink16683
AAN_2022-11-01_AA_Kleur en materiaalstraat_Exterieur	22ink16685
AAN_2022-11-01_BB_MPG_kavel_26_Microwoning	22ink16687
AAN_2022-11-01_CO_Funderingsadvies_Rapport 22-1424-v0_Konings	22ink16694
AAN_2022-11-01_RO_Ruimtelijke onderbouwing microwoningen dd 07-04-2022	22ink16696
AAN_2022-11-01_CO_Situatie sonderingen en NAP	22ink16698
AAN_2022-11-01_CO_Sonderingen 1 t/m 40	22ink16700
AAN_2022-11-01_CO_Statische berekening microwoningen dd 27-09-2022	22ink16701
AAN_2022-11-01_BB_BENG_Uniec3_kavel 26 dd 02-08-2022	22ink16702
AAN_2022-11-01_BB_BENG_Uniec3_kavel 27 28 29 dd 29-10-2022	22ink16703
AAN_2022-11-01_BB_BENG_Uniec3_kavel 30 dd 29-10-2022	22ink16704
AAN_2022-11-01_BB_BENG_Uniec3_kavel 31 dd 28-10-2022	22ink16706
AAN_2022-11-01_B.00_Situatietekening gehele project Knarrenhof Wendel-Zuid	22ink16709
AAN_2022-11-01_B.06_Plattegronden BG en gevels_Microwoning type F	22ink16711
AAN_2022-11-01_B.07_Bouwbesluittoets en riolering_Microwoning type F	22ink16713
AAN_2022-11-01_B.11_Principe doorsnede D-D_Microwoning type F	22ink16715
AAN_2022-11-01_BB_Uitgangspunten 31 woningen_Wendel Zuid in Gilze	22ink16717
AAN_2022-11-01_CO_B01_Microwoningen dd 27-09-2022	22ink16720
AAN_2022-11-01_BB_Energielabel kavel 26	22ink16722
AAN_2022-11-01_BB_Energielabel kavel 27	22ink16724
AAN_2022-11-01_BB_Energielabel kavel 28	22ink16726
AAN_2022-11-01_BB_Energielabel kavel 29	22ink16729

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 1 van de activiteit (ver)bouwen van een bouwwerk
- een veiligheidsplan, zie voorwaarde 4 van de activiteit (ver)bouwen van een bouwwerk
- nadere gegevens hemelwaterinfiltratie, zie voorwaarde 5 van de activiteit (ver)bouwen van een bouwwerk

Bovenstaande gegevens kunt u onder vermelding van het dossiernummer 22ZK01368 mailen naar toezicht@abg.nl. Bij het niet voldoen aan deze verplichting kan handhavend worden opgetreden.

Procedure (1)

De aanvraag

Op 1 november 2022 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 6 micro-woningen op de adressen Voorde 1 t/m 11 (oneven nummers) in Gilze (Wendel-Zuid).

De procedure - ter inzage legging en zienswijzen

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

Vanaf 14 februari 2023 tot en met 27 maart 2023 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. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag 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 (Regte Heide & Riels Laag is op ca. 5600 meter afstand gelegen). Er is dus geen 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 van 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 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 10 november 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 beeldkwaliteitsgids "Woningbouwontwikkeling Wendel-Zuid, Gilze";
- 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 - gebruiksfunctie

Gebruiksfunctie: woonfunctie

Bouwbesluit 2012 - Niveau nieuwbouw

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

Bouwbesluit 2012 - Woonfunctie voor particulier eigendom

Op grond van artikel 1.12a van het Bouwbesluit zijn op het bouwen van een woonfunctie voor particulier eigendom de afdelingen 4.3, 4.4, 4.5 en 4.6 en artikelen 9.2 lid 10 en 6.10 niet van toepassing. Voor wat betreft de afdelingen 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 3.11, 4.1, 4.2 en 4.7 zijn niet de nieuwbouwvoorschriften van toepassing maar de voorschriften voor een bestaand bouwwerk.

De achterliggende gedachte van artikel 1.12a is dat er bij particulier eigendom een direct eigen belang is bij het kwaliteitsniveau dat wordt gebouwd en dat de burger die bouwt of verbouwt zelf een verantwoord minimaal kwaliteitsniveau zal kiezen. Het voorschrijven van een minimaal kwaliteitsniveau door de overheid is dan niet of minder nodig.

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 6 micro-woningen op de adressen Voorde 1 t/m 11 (oneven nummers) in Gilze (Wendel-Zuid), 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. Het betreft de volgende gegevens/opmerkingen:

- a) 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:

- 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 geprefabriceerde elementen.

2. 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

3. Vóór aanvang werkzaamheden - Controle rooilijn en adviespeil

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 en de peilhoogte van het bouwwerk. De hoogte van het adviespeil voor het bouwwerk is 13.30 meter +NAP. Onze toezichthouders van het cluster Veiligheid, toezicht en handhaving, kunt u bereiken op telefoonnummer 088-3821 000. Een database met vastgestelde referentiehoogten vindt u op <https://maps.rijkswaterstaat.nl/geoweb55/index.html?viewer=NAPinfo>

4. 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 22ZK01368 van deze vergunning.

Het plan bevat:

- a. ten minste een tekening waaruit de bouw 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 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 bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden;
- c. indien een bouwput wordt gemaakt:
 - 1) de hoofdopzet van de verticale bouwputafscherming 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 bouwwerkzaamheden een grotere trillingssterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

5. Voorwaarden aansluiting woning op het rioolsysteem (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 rioolsysteem 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 088-3821 284 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 Danny Galjaard van de afdeling Openbare ruimte, te bereiken op telefoonnummer 088-3821 464 of per e-mail DannyGaljaard@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:
 - grijs voor het vuilwater (DWA);
 - bruin 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 erfgrs een gronddekking hebben van 70 cm;
- c) Op het einde van zowel de HWA als de DWA leiding moet een ontstoppingsstuk zijn aangebracht;
- d) Voor het plangebied geldt dat uw hemelwater moet worden geïnfiltreerd op eigen terrein of in het openbare gebied. In het “Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2025 Gilze en Rijen” is

opgenomen dat bij nieuwbouw een retentie is vereist van 60 mm (0,06 m). De capaciteitsberekening en nadere uitwerking van de locatie en wijze waarop wordt geïnfiltreerd, moet plaatsvinden op basis van een door de gemeente goedgekeurde berekening en tekening. Neemt u hiervoor contact op met de afdeling Openbare ruimte, te bereiken op telefoonnummer 088-3821 000.

- e) De kosten voor de rioolaansluitingen worden bij u in rekening gebracht op basis van de werkelijke kosten (nacalculatie) tenzij hier andere afspraken over zijn gemaakt. Na het aansluiten ontvangt u de rekening.

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 "Wendel-Zuid" heeft het perceel de enkelbestemming 'Woongebied' en de bouwaanduiding 'aaneengebouwd', 'twee-aaneen' en 'vrijstaand'. Daarnaast zijn de maatvoeringaanduidingen 'maximum aantal wooneenheden: 52' en 'maximum bouwhoogte: 11 m maximum goothoogte: 6 m' opgenomen.

De 6 micro-woningen zijn in het kader van de bestemmingsplanbeoordeling aangemerkt als vrijstaande woningen. In de voorschriften met betrekking tot vrijstaande woningen staat onder andere dat:

1. de breedte van het hoofdgebouw tenminste 7 meter bedraagt (artikel 5.2.4 lid a);
2. de voorgevel van het hoofdgebouw op minimaal 5 meter en maximaal 7 meter van de voorste perceelsgrens dient te worden gebouwd (artikel 5.2.4 lid b);
3. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen aan beide zijden niet minder mag bedragen dan 3 meter (artikel 5.2.4 lid c);
4. de afstand van het hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens niet minder mag bedragen dan 7 meter (artikel 5.2.4 lid d);
5. bij het oprichten van gebouwen of het veranderen van gebruik de inrichting van elk perceel zodanig dient te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwikkelen. Op eigen terrein dient voorzien te zijn in voldoende parkeeraccommodatie conform de parkeerrichtlijnen opgenomen als bijlage 1 van het bestemmingsplan (artikel 5.2.6).

Het plan is met deze voorschriften in strijd omdat:

1. de breedte van de hoofdgebouwen van de microwoningen slechts 4,85 meter bedraagt;
2. de voorgevels van de microwoningen op slechts ca. 1,5 m van de voorste perceelsgrens worden gebouwd;
3. de hoofdgebouwen in de zijdelingse perceelsgrens gebouwd;

4. de afstand van de hoofgebouwen tot achterste perceelsgrens variërend van 5,0 tot 5,7 m (de aanbouw aan de achterzijde hierbij niet meegerekend);
5. geen parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is.

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. Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing ingediend. In deze onderbouwing is het bouwplan tegen de geldende beleidskaders afgewogen. Ook de omgevingsaspecten als water, bodem, archeologie, geluid, geur e.d. zijn gemotiveerd. In de ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd dat kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Wij verlenen medewerking aan het afwijken van het bestemmingsplan en hebben daarbij het volgende overwogen:

- het onderhavige project 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 de afwijkingen niet zodanig zwaarwegend zijn dat de aanvraag zou moeten worden geweigerd;
- de afwijkingen zijn niet in strijd 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 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 II en er is dus géén VVGB van de gemeenteraad vereist.

Kostenverhaal

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.

De gronden waarop de microwoningen worden gerealiseerd maken onderdeel uit van de gemeentelijke grondexploitatie Wendel-Zuid. De gronden worden door de gemeente verkocht aan initiatiefnemer. Op verzoek van het college heeft initiatiefnemer in afwijking van het bestemmingsplan een plan gemaakt met micro-woningen. De gemeentelijke plankosten voor deze uitgebreide voorbereidingsprocedure van de aanvraag omgevingsvergunning, schrijven we toe aan de gemeentelijke grondexploitatie Wendel-Zuid. De gemeentelijke plankosten zijn daarmee verzekerd.

Conclusie

Gezien voorgaande kan de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', die onderdeel uitmaakt van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 6 micro-woningen op de adressen Voorde 1 t/m 11 (oneven nummers) in Gilze (Wendel-Zuid), worden verleend.

Procedure (2)

Ter inzage legging

Vanaf 14 februari 2023 tot en met 27 maart 2023 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 daarop besloten de gevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen van 6 micro-woningen op de adressen Voorde 1 t/m 11 (oneven nummers) in Gilze (Wendel-Zuid), onder het stellen van voorwaarden te verlenen.

Bijlage 1: Rechtsmiddelen

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

Wilt u beroep aantekenen?

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

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

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

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

De volgende informatie moet in uw beroepschrift staan:

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

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

Verzoek om voorlopige voorziening

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

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

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

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

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

- a) De vergunninghouder moet er voor zorgen dat de vergunning altijd op het werk aanwezig is. Als de toezichthouder van de gemeente erom vraagt moet deze vergunning getoond worden.
- b) De vergunninghouder is verplicht het tijdstip van ontgraven te melden bij KLIC, telefoonnummer 0800-0080 of via www.klic.nl. Deze melding moet u minimaal drie werkdagen voor de start van de grondwerkzaamheden doen. U krijgt dan gegevens van de exacte ligging van kabels en leidingen.
- c) Het is verboden om voorwerpen op of aan de openbare weg te plaatsen. Van dit verbod kunt u een ontheffing aanvragen. Bijvoorbeeld als u een bouwcontainer of bouwkeet wilt plaatsen op (een deel van) de openbare weg. Op de website van de gemeente vindt u het formulier om deze ontheffing aan te vragen. U kunt dit verzoek om ontheffing inclusief vereiste bijlagen mailen naar vergunningen@abg.nl.
- d) Gaat u een **kraan plaatsen**? Dan moet u minimaal twee weken voor het oprichten van de kraan contact opnemen met:
 - de luchtverkeersleiding van de vliegbasis Gilze en Rijen op telefoonnummer 0161-296523. Tevens moet op het hoogste punt van de kraan een rondom zichtbare, rode obstakelverlichting worden geplaatst met een lichtsterkte van minimaal 10 candela;
 - de afdeling Openbare Ruimte (het team verkeer van het cluster Leefomgeving), wanneer de kraan op de openbare weg komt te staan. U kunt contact opnemen via het telefoonnummer 088-3821 000. De kosten voor het afzetten van de weg en omleiden van het verkeer komen voor uw rekening.
- e) Zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders is het verboden:
 - de openbare weg (tijdelijk) af te sluiten;
 - steigers en/of afscheidingen te plaatsen op gemeentegrond;
 - met zwaar materieel op niet daartoe bestemde gronden of verhardingen te rijden;
 - een tijdelijke (bouw)in- en uitrit te maken;
 - bomen te kappen.Voor het verkrijgen van deze toestemming kunt u contact opnemen met de afdeling Openbare Ruimte (het team verkeer van het cluster Leefomgeving), via telefoonnummer 088-3821 000.
- f) Het bouwterrein moet op een goede wijze van de openbare weg worden afgescheiden. De afscheiding mag het verkeer geen hinder opleveren. Brandkranen en andere openbare voorzieningen moeten altijd bereikbaar zijn.
- g) De vergunninghouder is verplicht bij de afdeling Veiligheid en Vergunningen, cluster Toezicht tijdig door te geven:
 - het tijdstip van de start van de werkzaamheden;
 - het tijdstip van de start van de grondwerkzaamheden;
 - het tijdstip dat het grondwerk klaar is. Eén van onze toezichthouders zal vervolgens een afspraak maken om de draagkracht van de grond te controleren;
 - het tijdstip van het storten van beton;
 - het tijdstip dat de riolering en afvoerputten klaar zijn. De sleuven mogen niet worden gedicht binnen twee dagen na het melden;
 - de gereedmelding van de werkzaamheden minimaal 2 weken voor ingebruikname.Deze meldingen kunt u doorgegeven bij het cluster Toezicht via telefoonnummer 088-3821 000 (bij voorkeur tussen **9:00** en **12:00** uur) of per e-mail op toezicht@abg.nl onder vermelding van het kenmerk van de vergunning.
- h) De elektrische, cv- en gasinstallatie (indien van toepassing) moeten altijd voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit en NEN-normen die van toepassing zijn. Om dit aan te tonen

moet een bewijs van inschrijving van een vakorganisatie of facturen van de installateur(s) worden gestuurd naar toezicht@abg.nl onder vermelding van het kenmerk van de vergunning.

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

Belangrijk!

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