



Baarle-Nassau
Baarle-Hertog

ONTWERP Omgevingsvergunning nummer 1027474

Burgemeester en wethouders van gemeente Baarle-Nassau hebben op 17 maart 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag is voor het renoveren en verbouwen van het pand naar horeca, Bed & Breakfast en een appartement op het adres Singel 20 in Baarle Nassau. Het perceel is bij het kadaster bekend als gemeente Baarle-Nassau, sectie C, nummer 2196.

ONTWERP Besluit

Burgemeester en wethouders van gemeente Baarle-Nassau zijn voornemens te besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.15 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van het pand en verbouwen van het pand naar horeca, Bed & Breakfast en een appartement op het adres Singel 20 in Baarle Nassau te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten:

- (ver)bouwen van een bouwwerk
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- handelingen met gevolgen voor beschermd Rijks monument

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 Baarle-Nassau

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders van Baarle-Nassau,

Joyce de Koning
Coördinator Vergunningverlening

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 105, 5110 AC Baarle-Nassau. 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 Erik Oomes, telefoonnummer: 088-3821225.

Inhoudsopgave

Documenten, de procedure en de motivering, behorende bij ons ontwerpbesluit op de aanvraag voor omgevingsvergunning met als onderwerp: “het renoveren van het pand en verbouwen van het pand naar horeca, Bed & Breakfast en een appartement” op het adres Singel 20 in Baarle Nassau.

Documenten behorende bij dit besluit	Pag. 3
Procedure (1)	4
De aanvraag	
De procedure	
Bevoegd gezag	
Volledigheid	
Beoordelingen (1)	5
Wettelijk advies	
Beoordelingen (2): verleende activiteiten en voorwaarden	6
- (ver)bouwen van een bouwwerk	
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	
- handelingen met gevolgen voor beschermd Rijks monument	
Procedure (2)	12
Besluit	
Bijlage	
Rechtsmiddelen	13
2. Algemene uitvoeringsvoorschriften activiteit bouwen	14

Documenten behorende bij dit besluit

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

AAN_2023-03-17_Aerius_berekening_bouwfase.pdf
AAN_2023-03-17_Aerius_berekening_gebruiksfase.pdf
AAN_2023-03-17_Berekening stikstof depositie.pdf
AAN_2023-03-17_Blauwdruk.pdf
AAN_2023-03-17_bouwbesluitberekening_A_.pdf
AAN_2023-03-17_Constructieberekening_A-01.pdf
AAN_2023-03-17_Details_bestaand_A.pdf
AAN_2023-03-17_Papieren aanvraag.pdf
AAN_2023-03-17_Reactie_boordeling_erfgoed.pdf
AAN_2023-03-17_VG-plan_A_ontwerpfase.pdf
AAN_2023-05-17_Constructie_B02_A.pdf
AAN_2023-05-17_Detaillering_B05_A.pdf
AAN_2023-05-17_Doorsnede_B_B04_A.pdf
AAN_2023-05-17_memo_over_de_aanpassingen.pdf
AAN_2023-05-17_omschrijving_herstellingen.pdf
AAN_2023-05-17_Riolering & hwa-Doorsnede_C+B03_A c.pdf
AAN_2023-07-26_Bestaand_Plattegronden_gevels_situatie_doorsnede_A.pdf
AAN_2023-07-26_kleur_kozijn.pdf
AAN_2023-07-26_Kleur_kozijn_01.pdf
AAN_2023-07-26_Plattegronden_gevels_situatie_B01_A.pdf
AAN_2023-08-24_Aanzicht_B00.pdf
AAN_2023-08-24_Memo_naar_aanleiding_van_advies_RCE_dd_15-8-2023.pdf

Procedure (1)

De aanvraag

Op 17 maart 2023 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het renoveren en verbouwen van het pand naar horeca, Bed & Breakfast en een appartement op het adres Singel 20 in Baarle Nassau.

De procedure - ter inzage legging en zienswijzen

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

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. 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)

Wettelijk advies

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

1. Brandweer.

Naar aanleiding hiervan hebben wij het volgende advies ontvangen:

1. Met het advies van 21 april 2023 onder nummer DVR2023-128875 heeft de brandweer aangegeven akkoord met het plan te gaan.

Ontwerp

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 7 juli 2023 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 beschrijving van de cultuurhistorische waarde uit het bestemmingsplan;
- de redengevende beschrijving van het monument;
- de Erfgoedwet en de gemeentelijke Erfgoedverordening;
- de criteria uit de welstandsnota.

Voor de beoordeling door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verwijzen wij naar de activiteit "handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten".

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 - gebruiksfuncties

Gebruiksfunctie: bijeenkomstfunctie, logiesfunctie en woonfunctie.

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 renoveren en het verbouwen van het pand naar horeca, Bed and Breakfast en een appartement op het adres Singel 20 in Baarle-Nassau, voldoet onder het stellen van voorwaarden aan het toetsingskader (artikel 2.10 Wabo) en kan daarom worden verleend.

VOORWAARDEN

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

1. Bouwbesluit 2012

- a. Brandveiligheid:
Op bladzijde 6 van de berekening wordt voor het bepalen van de brandwerendheid uitgegaan van de gebruiksfunctie "woningbouw" terwijl op de begane grond "horeca" aanwezig is. Er is een nadere benadering van de brandwerendheid vereist.
- b. Er is een nadere controle van de fundering vereist in verband met de gewijzigde belastingafdracht als gevolg van aanpassingen,
- c. Er is een nadere berekening vereist van de bevestiging van de nieuwe betonvloer tegen de bestaande gevel met chemische ankers.
- d. In de beschermde vluchtroute dient noodverlichting aanwezig te zijn. De lichtsterkte op een vloer, een tredevlak of hellingbaan moet minimaal 1 lux zijn.

Aanleveren gegevens

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

2. 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 1027474 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 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 bouwwerkzaamheden een grotere trillingssterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

Aanleveren gegevens

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

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 1° Wabo).

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd als het gebruiken van gronden of bouwwerken of het verrichten van andere handelingen in strijd is 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. De afwijking kan worden verleend wanneer de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Het plan voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan

Omdat de aanvraag niet voldoet aan de voorschriften van het bestemmingsplan, is de aanvraag voor de activiteit '(ver)bouwen van een bouwwerk' op grond van artikel 2.10 lid 2 Wabo, ook aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo).

In het bestemmingsplan "Dorpen – gemeente Baarle-Nassau" heeft het perceel de enkelbestemming 'Centrum' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Daarnaast heeft het perceel de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - rijksmonument'.

In de voorschriften staat onder andere dat:

1. De maximale goothoogte maximaal 6 meter bedraagt (artikel 9.2.1. onder e.).

Het plan is met deze voorschriften in strijd omdat:

1. De goothoogte (en tevens bouwhoogte) van het bordes van de noodtrap 7,4 meter bedraagt.

Het plan voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan.

Wij verlenen medewerking aan het afwijken van deze voorschriften

Het bestemmingsplan biedt géén mogelijkheid om af te wijken. Op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in combinatie met artikel 4 onderdeel 1 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht bestaat deze mogelijkheid wel.

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.

1. Afwijken t.b.v. de goothoogte van de noodtrap.

Ruimtelijk gezien gaan wij akkoord met de afwijking van het bestemmingsplan, omdat het gaat om een aanpassing aan de achterzijde van het pand. Hierdoor ontstaat er geen afbreuk aan de voorzijde en wordt hiermee het straatbeeld niet aangetast. Daarnaast wordt de sociale- en verkeersveiligheid niet negatief aangetast.

Conclusie

De activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', die onderdeel uitmaakt van de aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren en verbouwen van het pand naar horeca, Bed and Breakfast en een appartement op het adres Singel 20 in Baarle-Nassau, is niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en kan derhalve worden verleend.

Activiteit: HANDELINGEN MET GEVOLGEN VOOR BESCHERMDE (RIJKS)MONUMENTEN

Het slopen, verstoren, verplaatsen van of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht (artikel 2.1 lid 1 onder f en 2.15 Wabo).

Een omgevingsvergunning met de activiteit “handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten”, kan slechts worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij de beslissing op de aanvraag houdt het bevoegd gezag rekening met het gebruik van het monument.

Rijksmonument

Het woonhuis met winkel en de Singel 20 in Baarle-Nassau is een beschermd rijksmonument met monumentnummer 521518.

Inhoudelijke beoordeling

Advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (artikel 6.4 lid 1 onder a Bor)

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed adviseert namens de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap bij activiteiten die ingrijpende gevolgen (kunnen) hebben voor de monumentale waarden waar het gaat om:

- 1° het slopen van een beschermd monument of een deel daarvan voor zover van ingrijpende aard,
- 2° het ingrijpend wijzigen van een beschermd monument of een belangrijk deel daarvan, voor zover de gevolgen voor de waarde van het beschermde monument vergelijkbaar zijn met de gevolgen van het geval, bedoeld onder 1°,
- 3° het reconstrueren van een beschermd monument of een belangrijk deel daarvan, waarbij de staat van het monument wordt teruggebracht naar een eerdere staat of een veronderstelde eerdere staat van dat monument, of
- 4° het geven van een nieuwe bestemming aan een beschermd monument of een belangrijk deel daarvan.

Omdat de aanvraag voorziet in het renoveren van het pand en diverse verbouwingen, is advies nodig van onze Minister. Op 15 augustus 2023 heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed onder voorwaarden een positief advies uitgebracht.

Advies van de commissie voor welstand en monumenten

Op 7 juli 2023 hebben wij advies gevraagd aan onze commissie voor welstand en monumenten. Zij heeft een positief advies uitgebracht en 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 gemeentelijke welstandsnota;
- de redengevende beschrijving van het gemeentelijk monument;
- de Erfgoedwet en de gemeentelijke erfgoedverordening.

Op 7 juli 2023 hebben wij een onder voorwaarde een positief advies ontvangen. De voorwaarde was, dat er een monster van de toe te passen natuurleien ingediend moest worden. Het monster van de natuurleien is ingediend en op 9 juli 2023 is de commissie akkoord gegaan met dit monster. Tevens ontbraken de kleurnummers van kozijnen en ramen. Deze zijn ook inmiddels ingediend en akkoord bevonden.

Conclusie

De activiteit “handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten” welke onderdeel uitmaakt van de aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren en verbouwen van het pand naar horeca,

Bed and Breakfast en een appartement op het adres Singel 20 in Baarle-Nassau voldoet onder het stellen van voorwaarden aan de Wet- en regelgeving en kan derhalve worden verleend.

VOORWAARDEN

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

- Bij het indelen van de historische keuken tot toiletten het historische wand- en vloertegelwerk op diverse plaatsen zichtbaar houden. Dit dient in een duidelijk planvoorstel getoond te worden.
- In de voorste winkelruimte dient de doorbraak in de wand beperkt te worden tot een brede opening (doorsnedetekening ter beoordeling aanleveren) en de kasten aan de zuidwand dienen gehandhaafd te worden. Tevens dient duidelijkheid gegeven te worden over de omgang met het plafond.

Aanleveren gegevens

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

**

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 een ieder de gelegenheid om zienswijzen in te dienen.

Wij hebben daarop besloten voornemens te zijnde gevraagde omgevingsvergunning voor het renoveren van het pand en verbouwen van het pand naar horeca, Bed & Breakfast en een appartement op het adres Singel 20 in Baarle Nassau, 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 Baarle-Nassau
t.a.v. College van burgemeester en wethouders
Postbus 105 5110 AC Baarle-Nassau

De volgende informatie moet in uw zienswijze staan:

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

Start keuze bijlage verbouwen – VERWIJDEREN INDIEN NIET VAN TOEPASSING!

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

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

- a) De vergunninghouder moet er voor zorgen dat de vergunning altijd op het werk aanwezig is. Als de toezichthouder van de gemeente erom vraagt moet deze vergunning getoond worden.
- b) De vergunninghouder is verplicht het tijdstip van ontgraven te melden bij KLIC, telefoonnummer 0800-0080 of via www.klic.nl. Deze melding moet u minimaal drie werkdagen voor de start van de grondwerkzaamheden doen. U krijgt dan gegevens van de exacte ligging van kabels en leidingen.
- c) Het is verboden om voorwerpen op of aan de openbare weg te plaatsen. Van dit verbod kunt u een ontheffing aanvragen. Bijvoorbeeld als u een bouwcontainer of bouwkeet wilt plaatsen op (een deel van) de openbare weg. Op de website van de gemeente vindt u het formulier om deze ontheffing aan te vragen. U kunt dit verzoek om ontheffing inclusief vereiste bijlagen mailen naar vergunningen@abg.nl.
- d) Gaat u een **kraan plaatsen**? Dan moet u minimaal twee weken voor het oprichten van de kraan contact opnemen met:
 - de afdeling Openbare Ruimte (het team verkeer van het cluster Leefomgeving), wanneer de kraan op de openbare weg komt te staan. U kunt contact opnemen via het telefoonnummer 088-3821 000. De kosten voor het afzetten van de weg en omleiden van het verkeer komen voor uw rekening.
- e) Zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders is het verboden:
 - de openbare weg (tijdelijk) af te sluiten;
 - steigers en/of afscheidingen te plaatsen op gemeenteground;
 - 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.

EINDE keuze bijlage verbouwen – VERWIJDEREN INDIEN NIET VAN TOEPASSING!