



Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 28 mei 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Beheermaatschappij Koenen B.V. voor het bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw op het perceel Amerikastraat 13, 5171 PL te Kaatsheuvel, kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie L, nummer 4462. De aanvraag is geregistreerd onder nummer UV-20211109.

Ontwerp besluit

Het hoofd van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Veiligheid besluit namens het college van burgemeester en wethouders, gelet op artikel 2.1, eerste lid, onder a en c, artikel 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning en dat voldaan wordt aan de voorwaarden als opgenomen in de bijlage "Het (ver)bouwen van een bouwwerk".

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten:

- ◆ bouwen;
- ◆ planologisch strijdig gebruik.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De aanvraag is beoordeeld voor de activiteiten:

- ◆ bouwen en is derhalve getoetst aan artikel 2.10, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- ◆ planologisch strijdig gebruik en is derhalve getoetst aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Overwegingen

Activiteit bouwen

De activiteit is getoetst aan het Bouwbesluit 2012 en de bouwverordening van de gemeente Loon op Zand. De activiteit voldoet hieraan. Daarnaast is de activiteit ook getoetst aan de redelijke eisen van welstand. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet in strijd met de redelijke eisen van welstand, zoals neergelegd in de gemeentelijke welstandnota.

Tot slot is de activiteit getoetst aan de 'Beheersverordening Woongebieden Kaatsheuvel'. Uit deze toets is gebleken dat de activiteit niet past binnen de geldende planvoorschriften.

Activiteit planologisch strijdig gebruik

Voor de locatie geldt de 'Beheersverordening Woongebieden Kaatsheuvel'. De gronden waarop het bedrijfsverzamelgebouw wordt gerealiseerd, kennen de bestemming 'Wonen'. Op basis van deze bestemming is het niet toegestaan een bedrijfsverzamelgebouw te realiseren. Bovendien kent de locatie geen bouwvlak. Het realiseren van een hoofdgebouw is hierdoor niet toegestaan.

Het college is bevoegd hiervoor af te wijken van het bestemmingsplan met een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c en 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In de beheersverordening zijn geen afwijkingsbevoegdheden opgenomen waarmee het voorgenomen plan mogelijk gemaakt kan worden. Zodoende is voor de activiteit de ruimtelijke onderbouwing 'Bedrijfsverzamelgebouw Amerikastraat 13' opgesteld. Hieruit blijkt dat het voorliggend plan ruimtelijk aanvaardbaar is.

Gelet op het vorenstaande kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Bijgevoegde documenten

De meegezonden en gewaarmerkte documenten maken onderdeel uit van het besluit.

Zienswijzen

De ontwerpbeschikking met de daarbij behorende stukken zijn op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 21 juli 2022 ter inzage gelegd. Eenieder is gedurende zes weken na start van de ter inzage termijn in de gelegenheid gesteld een zienswijze met betrekking tot deze ontwerp beschikking kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Beroepsclausule

Belanghebbenden hebben de mogelijkheid tegen dit besluit binnen 6 weken na de dag van verzending daarvan bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, (sector bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda) een beroepschrift in te dienen. Voor het indienen van een beroepschrift zijn griffierechten verschuldigd.

Het beroepschrift dient ten minste te bevatten:

- a. de naam en adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift is gericht;
- d. de reden(en) van het bezwaar.

Ook moet, zo mogelijk, een afschrift van het besluit waartegen het beroep zich richt bijgevoegd worden.

Een beroepschrift schorst de werking van een besluit niet.

Op het moment dat een beroepschrift is ingediend, kan ook bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Breda een verzoek ingediend worden om een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van ons besluit). Voor de behandeling van dit verzoek zijn griffierechten verschuldigd.

Inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Kaatsheuvel, 15 september 2022

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Loon op Zand,
Namens deze,
Het hoofd van de Afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Veiligheid,

J.M. Visser

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'J' and 'V' combined into a single fluid stroke.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Voorschriften

Algemeen

Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en van de Bouwverordening van de gemeente Loon op Zand en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.

De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.

Brandoverslag afdeling 2.10 artikel 2.84 lid 8

Het object ligt met de achter en zijgevels nabij de erfgrans en deze dienen derhalve 60 minuten brandwerend te zijn uitgevoerd.

Vooruitlopend op de toekomstige regelgeving (BBL) moet (dwingend advies i.v.m. afwijking beheersverordening) de brandwerendheid worden verdeeld over zowel de binnenzijde (30 min) als de buitenzijde (30 min). De dakconstructie dient daarom met een zogenaamde nokkantelconstructie te worden uitgevoerd.

Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

Indien de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

Meldingsplicht

De volgende werkzaamheden dient u te melden aan de toezichthouders op de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Veiligheid. Zij zijn telefonisch bereikbaar op 0416-289111 of via email: bouwtoezicht@loonopzand.nl.

<i>Werkzaamheid</i>	<i>Wanneer</i>
Aanvang van het werk (inclusief ontgravingswerkzaamheden)	uiterlijk 2 dagen voor de start van het werk
Grondverbeteringswerkzaamheden	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Leggen van de fundering	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Storten van beton	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Gereedkomen van riolering/infiltratiekratten	onmiddellijk na voltooiing *
Gereedkomen van staalconstructie	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Einde van de werkzaamheden	uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk

Voor de met een * in de tabel gemerkte werkzaamheden geldt dat deze gedurende een periode van 2 dagen nadat de kennisgeving is gedaan niet zonder toestemming van de

controleerend ambtenaar aan het oog mogen worden onttrokken.

In te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 4 weken voor aanvang van de werkzaamheden moet een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring aan de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Veiligheid worden overgelegd.

Gegevens en bescheiden die nog niet bij de aanvraag zijn overgelegd moeten 4 weken voor aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring bij de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Veiligheid worden ingediend. Het gaat hierbij om de volgende gegevens:

- Technische overzichtstekeningen van de constructies.
- Uitgewerkte constructietekeningen en -berekeningen van de fundering, de beton-, hout-, en staalconstructies.
- ***Nadere uitwerking voorzieningen Brandoverslag afdeling 2.10 artikel 2.84 lid 8 Het object ligt met de achter en zijgevels nabij de erfgrens en deze dienen derhalve 60 minuten brandwerend te zijn uitgevoerd. Vooruitlopend op de toekomstige regelgeving (BBL) moet (dwingend advies i.v.m. afwijking beheersverordening) de brandwerendheid worden verdeeld over zowel de binnenzijde (30 min) als de buitenzijde (30 min). De dakconstructie dient daarom met een zogenaamde nokkantelconstructie te worden uitgevoerd.***
- Aanbrengen infiltratiekratten t.z.t. afstemmen met de afdeling Infra.
- Meldingen activiteitenbesluit zodra de toekomstige gebruikers bekend zijn. In de meest zuidelijke unit, tegen de appartementen, is alleen milieucategorie 1 toegestaan.

De bouw van deze onderdelen en ook de ingebruikname mag niet plaatsvinden voordat de gegevens schriftelijk zijn goedgekeurd door de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Veiligheid.