



Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 18 december 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Bouw- en ontwikkelingsmaatschappij De Els II B.V. voor het bouwen van 22 woningen in het plan De Els II te Kaatsheuvel, kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie L, nummer 4797. De aanvraag is geregistreerd onder nummer UV - 20201282.

Ontwerpbesluit

Het hoofd van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Veiligheid is voornemens namens het college van burgemeester en wethouders, gelet op artikel 2.1, lid 1, sub a en c, artikel 2.10 en artikel 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 bijlage 1 "Het (ver)bouwen van een bouwwerk".

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten:

- bouwen;
- planologisch strijdig gebruik.

Het gaat hierbij om het bouwen van 22 woningen in het plan De Els II te Kaatsheuvel.

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 het bestemmingsplan 'De Els II'. Uit deze toets is gebleken dat de activiteit niet past binnen de geldende bestemmingsplanvoorschriften.

Activiteit planologisch strijdig gebruik

Het onderhavige bouwplan is op de volgende onderdelen strijdig met het bestemmingsplan 'De Els II':

- De positie van het blok met zes aaneengebouwde woningen is niet in overeenstemming met de binnen de woonbestemming opgenomen bouw mogelijkheden;
- De 16 twee-onder-één-kapwoningen overschrijden de bouwvlakken aan de voor- en/of achterzijde.

In de bij deze aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing (De Els II, fase 3 (blokken 1 t/m 4, Partners RO d.d. 14 juli 2021) wordt nader gemotiveerd waarom de afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

Tevens is onderzocht of er sprake is van enige mate van stikstofdeposities, zowel in de aanleg- als de gebruiksfase. Uit het onderzoek blijkt dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden kleiner is dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijke projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning benodigd is voor het aspect stikstof.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft d.d. 6 juli 2021 geadviseerd dat onderhavig bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Daarnaast kan van gemeentewege ingestemd worden met de voorgestane parkeeroplossing, zowel op eigen terrein als in de nog aan te leggen openbare ruimte. De tekening (Bestektekening Situatie woonrijp fase 3 en 4, 0466713.100-WR-3-0001, bijlage 2) d.d. 21 juli 2021 is hierin leidend.

Uit het vorenstaande blijkt onder meer dat de afwijkingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'De Els II' beperkt zijn. Het voorliggende bouwplan wordt stedenbouwkundig, ruimtelijk en milieu-planologisch aanvaardbaar geacht.

Bijgevoegde documenten

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

Zienswijzen

De ontwerpbeschikking met de daarbij behorende stukken worden op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 5 augustus 2021 ter inzage gelegd. Eenieder wordt 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.

Zienswijzen kunnen zowel mondeling als schriftelijk kenbaar worden gemaakt. Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan burgemeester en wethouders van de gemeente Loon op Zand, postbus 7, 5170 AA in Kaatsheuvel.

Kaatsheuvel, *****

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

Bijlage 1: 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.

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 Balie Openbare Ruimte. Zij geven uw melding door aan de toezichthouder op de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Veiligheid.

U mag de melding doorgeven per email openbareruimte@loonopzand.nl of telefonisch 0416 289 290.

Werkzaamheid	Wanneer
Aanvang van het werk	uiterlijk 2 dagen voor de start van het werk
Grondverbeteringswerkzaamheden	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Heiwerkzaamheden	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Leggen van de fundering	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Leggen van de vloeren	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Gereedkomen van rioleringsputten en van grond- en huisaansluitleidingen	onmiddellijk na voltooiing *
Gereedkomen van kapconstructie	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Einde van de werkzaamheden	uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk

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 2 weken voor aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring bij de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Veiligheid worden ingediend. Het gaat hierbij om de volgende gegevens:

- De berekening(en) en tekening(en) van de constructieonderdelen voor zo ver die nog geen onderdeel uitmaken van deze aanvraag.

Met de bouw van het deze onderdelen mag niet worden begonnen voordat de gegevens schriftelijk zijn goedgekeurd door de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Veiligheid.

[illegible]