



Ontwerp omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 25 september 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van S.J.A. Brouwers voor het wijzigen van de bestemming, het bouwen van een woning en het aanleggen van een in-/uitrit op het perceel Heikant 14a, 5171 KM te Kaatsheuvel, kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie M, nummers 2892 en 1238. De aanvraag is geregistreerd onder nummer UV- 20191253.

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 2.2, lid 1, sub e, artikel 2.10, 2.12 en artikel 2.18 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 bijlagen "Het (ver)bouwen van een bouwwerk" en "Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen".

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten;

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen.

Het gaat hierbij om het wijzigen van de bestemming, het bouwen van een woning en het aanleggen van een in-/uitrit op het perceel Heikant 14a 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;
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en is derhalve getoetst aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen en is derhalve getoetst aan artikel 2.18 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 regels.

De gronden zijn hierin weliswaar bestemd tot “wonen” maar het perceelsgedeelte waar de nieuwe woning is gepland, heeft geen zogenaamd bouwvlak.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Ruimtelijke procedure

De nieuwe woning aan de Heikant 14a te Kaatsheuvel wordt buiten het bestemmingsvlak ‘Wonen’ van de “Beheersverordening woongebieden Kaatsheuvel” gebouwd. Hierdoor is het plan in strijd met de genoemde Beheersverordening. Medewerking verlenen is planologisch gezien wel mogelijk met een afwijkingsprocedure zoals genoemd in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Voor voorliggend plan is een aanvraag voor een omgevingsvergunning -inclusief ruimtelijke onderbouwing, tekeningen en onderzoeken- ontvangen. In de ruimtelijke onderbouwing (bijgevoegd bij de omgevingsvergunning) is verwoord dat het bouwen van de woning ruimtelijk aanvaardbaar is op deze locatie. In de ruimtelijke onderbouwing is onder meer opgenomen dat de ontwikkeling past in het rijks-, gemeentelijk- en provinciaal beleid. Ook is in de ruimtelijke onderbouwing ingegaan op de vaste omgevingsaspecten. Hier zijn geen belemmeringen naar voren gekomen.

Geconcludeerd wordt dat met voorliggend plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat de bouw van de woning aan de Heikant 14a te Kaatsheuvel ruimtelijk aanvaardbaar is.

Verklaring van geen bedenkingen

Voor deze ontwikkeling heeft de gemeenteraad op 16 december 2010 een Lijst van gevallen vastgesteld waarvoor geen specifieke verklaring van geen bedenkingen is vereist van de raad zoals bedoeld in artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht (Bor).

Het bouwen van 1 woning is benoemd als project als bedoeld onder II Categorie Stedelijk gebied onder b.

Vooroverleg

Over voorliggend plan is vooroverleg gevoerd met diverse vooroverlegpartners. Er zijn geen inhoudelijke reacties ontvangen. Het Verslag vooroverleg is als bijlage bij de omgevingsvergunning gevoegd.

Stikstofonderzoek

Uit het opgestelde stikstofonderzoek en de Aeries-calculator berekening (zie bijlagen) is gebleken dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van de aanleg- en de gebruiksfase kleiner dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Om die reden is geen sprake van een vergunningplichtige activiteit als bedoeld onder artikel 2.1, lid 1, sub i Wabo. Vergunninghouder wordt er nadrukkelijk op gewezen, dat als de werkzaamheden niet worden uitgevoerd conform de uitgangspunten van het stikstofonderzoek (zoals de stageklasse en uurinzet van mobiele werktuigen), vergunninghouder het risico loopt dat het bevoegd gezag de werkzaamheden om die reden kan stilleggen.

Archeologische monumentenzorg

Volgens de gemeentelijke beleidskaart is het plangebied van archeologische waarde. Dit betekent dat hier zonder archeologisch onderzoek geen bodemverstorende werkzaamheden zijn toegestaan die een oppervlakte hebben groter dan 100 m² en die dieper reiken dan 30 cm -mv. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 1.500 m². Voor de nieuwe woning Heikant 14a is in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Het onderzoek heeft bestaan uit een bureauonderzoek en een booronderzoek en is uitgevoerd conform KNA (v. 4.1), protocol 4002 (bureauonderzoek) en 4003 (inventariserend veldonderzoek).

Uit de onderzoeken is gebleken dat sprake is van een lage verwachting op het aantreffen van intacte archeologisch resten. Mochten er tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan dient initiatiefnemer/vergunninghouder en de aannemer te voldoen aan de wettelijke plicht dergelijke zaken direct te melden bij de bevoegde overheid, de gemeente Loon op Zand (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

Gezien het voorgaande kan de gemeente Loon op Zand instemmen met de inhoud en strekking van het rapport van Transect en met het gegeven advies. Verder archeologisch onderzoek wordt in dezen niet nodig geacht en het plangebied kan voor ontwikkeling worden vrijgegeven.

De gemeente Loon op Zand neemt het advies van Transect over aangaande het mogelijk alsnog kunnen voorkomen van zogenaamde 'toevalsvondsten' en de wettelijk gezien juiste manier van omgang daarmee:

Mochten er tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische waarden worden aange-troffen, dan wijzen wij initiatiefnemer en de uitvoerder van de werkzaamheden op de wettelijke plicht (Erfgoedwet, artikel 5.10) om dergelijke toevalsvondsten direct te melden bij de bevoegde overheid, de gemeente Loon op Zand.

Het archeologisch rapport is definitief goedgekeurd en procedureel vastgesteld conform bijgaand selectiebesluit.

Bodemonderzoek

Uit onderzoek is gebleken dat op het perceel Heikant 14a verontreiniging is aangetroffen die dient te worden verwijderd. Deze vervuiling is inmiddels verwijderd en afgevoerd op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Plan van Aanpak.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij het bouwrijp maken en/of bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

Activiteit het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen

De aanvraag is getoetst aan de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Loon op Zand en de Beleidsregels ten aanzien van uitwegvergunningen 2013.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan deze stukken en de omgevingsvergunning verleend kan worden.

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 14 mei 2020 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. Van deze gelegenheid is wel/geen gebruik gemaakt.

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

PM

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.

Beroepsclausule

Belanghebbenden hebben de mogelijkheid tegen het besluit omgevingsvergunning 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.

Het beroepsschrift kan ook digitaal worden ingediend via het digitaal loket op <http://loket.rechtspraak.nl/>. Hiervoor moet gebruik worden gemaakt van DigiD.

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 omgevingsvergunning 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 omgevingsvergunning pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Kaatsheuvel, 13 mei 2020

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

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 toezichthouders op de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Veiligheid. Zij zijn telefonisch bereikbaar op 0416-289111 of via email: bouwtoezicht@loonopzand.nl.

Werkzaamheid	Wanneer
Aanvang van het werk	uiterlijk 2 dagen voor de start van het werk
Aanvullen van de grond	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Grondverbeteringswerkzaamheden	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Leggen van de fundering	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Storten van beton	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Leggen van de vloeren	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Gereedkomen 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 systeemvloeren. Bij het indienen van de vloeren dient de maatgevende dwarskracht- en momentcapaciteit van de vloeren ter plaatse van de in te storten leidingen te worden gecontroleerd.

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

Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen

Voorschriften

Algemeen

De vergunninghouder of degene die de uitweg aanlegt, moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Loon op Zand tonen.

De inrit op gemeentegrond wordt door gemeente aangelegd. De kosten hiervoor zijn voor de initiatiefnemer.

Inrit mag maximaal 4 meter breed worden.

Schade veroorzaakt door derden moet in opdracht van de vergunninghouder door de gemeente worden hersteld. Eventueel hieruit voortkomende kosten zijn voor rekening van de vergunninghouder.

De officiële, bij het Kadaster vastgelegde, perceelgrenzen moeten in acht worden genomen.