



Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 29 november 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van H.M.G. Haverhals voor het wijzigen van de bestemming, het aanleggen van een in-uitrit en het bouwen van een woning op het perceel Lage Zandschel 1A, perceel sectie P 1052 en 1062 te Kaatsheuvel, kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie P, nummer 1052 en 1062.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer **UV20191305**.

Ontwerpbesluit

Wij zijn voornemens op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c, artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 en artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een vergunning te verlenen voor het bouwen van een woning op het perceel Lage Zandschel 1A te Kaatsheuvel, tussen Zuidhollandsedijk 75A en Lage Zandschel 1, kadastraal perceel: sectie P, nummers 1052 en 1062 (gedeeltelijk).

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' (planologisch strijdig gebruik) en 'Bouwen van een bouwwerk' (bouwen) en uitrit aanleggen of veranderen en is geregistreerd onder vergunningnummer UV - 20191305

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 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 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- inrit en is derhalve getoetst aan artikel 2.19 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 2013 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 "Buitengebied Geconsolideerd". Uit deze toets is gebleken dat de activiteit niet past binnen de geldende bestemmingsplanregels.

Activiteit planologisch strijdig gebruik

Ruimtelijke procedure

De nieuwe woning aan de Lage Zandschel 1A te Kaatsheuvel (tussen Zuidhollandsedijk 75A en Lage Zandschel 1, kadastraal perceel: sectie P, nummers 1052 en 1062, gedeeltelijk) wordt buiten het bouwvlak 'Wonen-2' gebouwd van het bestemmingsplan 'Buitengebied Geconsolideerd'. Hierdoor is het plan in strijd met dat bestemmingsplan. Medewerking verlenen is planologisch gezien wel mogelijk met een afwijkingsprocedure zoals vastgelegd in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de 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 Lage Zandschel 1A te Kaatsheuvel ruimtelijk aanvaardbaar is.

Vooroverleg

In het kader van dit plan is wettelijk vooroverleg gevoerd met de vaste overheidspartners. Hieruit zijn geen belemmeringen naar voren gekomen. De brandwerendheid van de gevel op de erf-scheiding is op tekening aangegeven naar aanleiding van een vooroverlegreactie van de brandweer.

Activiteit inrit

De activiteit is getoetst aan de vigerende Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Loon op Zand en de vigerende beleidsregels ten aanzien van uitwegvergunningen.

Op basis van de tekeningen is niet duidelijk te herleiden hoe breed de inrit moet worden. In het beleid van de gemeente staat een maximale breedte van 6,00 meter (twee parkeerplaatsen). Op basis van de aangeleverde tekeningen lijkt het erop dat het plateau in de weg verlengd moet worden en dat er een kolk moet worden verplaatst. Deze kosten en overige aanpassingen aan de openbare ruimte komen ten laste van de aanvrager van de inrit.

De aanleg van de bergings- en infiltratievoorziening is akkoord. Er wordt geen regenwater aangesloten op het nieuwe vuilwaterriool van de nieuwbouwwoning.

Gelet op het vorenstaande kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Bijgevoegde documenten

De bijgevoegde en gewaarmerkte documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

- V-A1.20191129 1587-11_bestektekening_28-11-2019_pdf
- V-A1.20191129 doorsnede-principedetails_28-11-2019_pdf
- V-A1.20191129 19-1007_CAM101_20-11-2019_pdf
- V-20191129 PR14545_-_BB_pdf
- V-20191129 PR14545_-_EPC_pdf
- V-20191129 PR14545_-_MPG_pdf
- V-20191129 ER20190311v01_QS_EcoresultBV_pdf
- V-20191129 rapport_bodemonderzoek_Lage_Zandschel_pdf
- V-20191129 AFP woning Lage Zandschel (nst.nr.1) te Kaatsheuvel
- V-20191217 CRK-Advies Akkoord 4806375
- V-20200227 bijlage 1 exploitatiegebied Lage Zandschel 1A
- V-A2.20200303 19-1007_CAM100_21-02-2020_pdf
- V-A2.20200303 1007_statische_berekening_27-02-2020_pdf
- V-A2.20200303 Funderingsadvies_20-02-2020_pdf
- V-20200306 derbouwing_Lage_Zandschel_06-03-2020_pdf
- V-20200511 2e advies Agel (voldoet) 4806375AANV 200508
- V-Stikstofdepositieberekening_Lage_Zandschel 1A Kaatsheuvel

Zienswijzen

De ontwerpbeschikking met de daarbij behorende stukken heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 08 oktober 2020 ter inzage gelegen. Eenieder is gedurende zes weken na start van de ter inzage termijn in de gelegenheid gesteld een zienswijze met betrekking tot de ontwerp beschikking (en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen) kenbaar te maken.

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.

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, 28 september 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 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 (inclusief ontgravingswerkzaamheden)	uiterlijk 2 dagen voor de start van het werk
Aanvullen van de grond	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Heiwerk (inclusief proefpalen)	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 rioleringsputten en van grond- en huisaansluitleidingen	onmiddellijk na voltooiing *
Gereedkomen van leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil	onmiddellijk na voltooiing *
Gereedkomen van kapconstructie	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Onderdelen van het bouwwerk waaraan door (een) verderop in deze vergunning vermeld voorschrift(en) een kennisgevingsplicht is verbonden	volgens voorschrift
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 controlerend 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 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

- 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 aanleg of wijziging van de uitweg gebeurt door de gemeente Loon op Zand op kosten van de aanvrager. Het onderhoud van de uitweg is voor rekening van de gemeente.
- 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 factuur voor de kosten van de aanleg of wijziging van de uitweg ontvangt u separaat.
- De gemeente behoudt zich het recht voor bij wegreconstructies de uitweg te wijzigen of op andere wijze te doen verlopen.
- De officiële, bij het Kadaster vastgelegde, perceelsgrenzen moeten in acht worden genomen.