

Omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning en aanleggen inrit

Burgemeester en wethouders hebben op 07 november 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de bestemming, het bouwen van een woning en het aanleggen van in-uitrit op het adres Akkerstraat 33 5171 VA Kaatsheuvel, kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie H, nummer 5489. De aanvraag is geregistreerd onder nummer **0809Z2302339**.

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit, gelet op onder andere artikel 2.1 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen:

1. De omgevingsvergunning **te verlenen** voor de activiteiten:
 - Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid onder a Wabo) bouwen van woning;
 - Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo) bouwen van woning;
 - Uitrit aanleggen of veranderen (artikel 2.2, lid 1, onder e Wabo);
2. Aan de vergunning, voorwaarden en voorschriften te verbinden zoals vermeld in de bijlagen van dit besluit.

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 en/of voorschriften zoals opgenomen in de bijlagen.

Procedure

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

Overwegingen

De aanvraag is beoordeeld voor de activiteiten:

- a) Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid onder a Wabo);
- b) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, sub Wabo);
- c) Uitrit aanleggen of veranderen (artikel 2.2, lid 1, onder e Wabo);

De inhoudelijke motivering van de activiteiten leest u in de bijlage van dit besluit.

De activiteiten voldoen, onder het stellen van voorwaarden en/of aanvullende voorschriften, aan de betreffende Wet- en Regelgeving.

Voorwaarden en/of Voorschriften

Aan de ontwerpbeschikking hebben wij voorschriften verbonden. De voorwaarden en/of voorschriften leest behorende bij de activiteiten leest u in de bijlage van dit besluit. Deze voorwaarden en/of voorschriften moeten volledig worden nagekomen.

Omgevingswet en overgangsrecht

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Met het in werking treden van de Omgevingswet zijn de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de hierop betrekking hebbende uitvoeringsbesluiten- en regelingen komen te vervallen.

Uit artikel 4.3 Invoeringswet Omgevingswet volgt dat het oude, vóór 1 januari 2024, geldende recht van toepassing is op de onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wabo.

Dit laatste betekent dat vanaf 1 januari 2024 geen vergunning van rechtswege meer kan ontstaan. Onderhavige aanvraag is dan ook conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en aanverwante wet- en regelgeving beoordeeld en afgehandeld.

Na het onherroepelijk worden van deze vergunning geldt deze als omgevingsvergunning op grond van de Omgevingswet voor zover het activiteiten betreft die als vergunningsplichtig zijn aangewezen onder de Omgevingswet.

Zienswijzen

De ontwerpbeschikking met de daarbij behorende stukken worden op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 28 augustus 2024 tot en met 9 oktober 2024 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode konden belanghebbenden hun zienswijze over het ontwerp naar voren brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt en belanghebbenden hebben geen zienswijzen ingediend.

Beroepsclausule

Belanghebbenden hebben de mogelijkheid tegen dit besluit binnen 6 weken na de dag van terinzagelegging 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 oktober 2024

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Loon op Zand,
Namens deze,
Domeinmanager Fysiek



P. de Greef

Bijlage

Onderstaande bijlage en/of gewaarmerkte documenten behoren bij dit besluit:

Bijlage 1: Overzicht gewaarmerkte documenten behorende bij het besluit

Bijlage 2: Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid onder a Wabo);

Bijlage 3: Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo);

Bijlage 4: Uitrit aanleggen of veranderen (artikel 2.2, lid 1, onder e Wabo);

Bijlage 1:

Onderstaande bijlage en/of gewaarmerkte documenten behoren bij dit besluit:

V Aanvraagformulier ZS00007787	d.d. 08-11-2023
V Aanvraagformulier public ZS00007786	d.d. 08-11-2023
V Rapportage BB BENG MPG ZS00007770	d.d. 08-11-2023
V Bewijslast BENG energielabel ZS00007774	d.d. 08-11-2023
V Funderingsadvies ZS00007775	d.d. 08-11-2023
V Constructie berekening A ZS00012773	d.d. 04-03-2024
V Sonderingen ZS00007777	d.d. 08-11-2023
V Bodemonderzoek ZS00007778	d.d. 08-11-2023
V Omgevingsdialoog ZS00007779	d.d. 08-11-2023
V Bestektekening ZS00007781	d.d. 08-11-2023
V Situatietekening ZS00018104	d.d. 25-07-2024
V Doorsnede details ZS00007783	d.d. 08-11-2023
V Tekening GO/VG ZS00007784	d.d. 08-11-2023
V Constructie schema ZS00007785	d.d. 08-11-2023
V Akoestisch onderzoek ZS00007788	d.d. 08-11-2023
V Geluidwering gevels ZS00008002	d.d. 11-03-2023
V Geluidverklaring warmtepomp ZS00012356	d.d. 22-02-2024
V Toelichting gevel weringsberekening A ZS00012774	d.d. 05-03-2024
V AERIUS BOUWFASE V2 ZS00014014	d.d. 04-04-2024
V Toelichting Aeries V2 ZS00014015	d.d. 04-04-2024
V Toelichting opmerkingen OMWB ZS00014016	d.d. 04-04-2024
V AERIUS GEBRUIKSFASE V2 ZS00014017	d.d. 04-04-2024
V Standaard Verantwoording Groepsrisico ZS00015690	d.d. 27-05-2024
V Standaardadvies B ZS00015691	d.d. 27-05-2024
V Ruimtelijke onderbouwing V2 ZS00015692	d.d. 27-05-2024
V Bijlage 1 Exploitatiegebied ZS00014286	d.d. 15-04-2024
V Grondexploitatieovereenkomst ZS00017981	d.d. 22-07-2024

Bijlage 2: Overwegingen en voorwaarden bij activiteit bouwen (artikel 2.1, eerste lid onder a Wabo)

Overwegingen

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.

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 Domein Fysiek.

U mag de melding doorgeven per email openbareruimte@loonopzand.nl of telefonisch 0416 – 289111.

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
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 Domein Fysiek 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 Domein Fysiek worden ingediend. Het gaat hierbij om de volgende gegevens:

- Bij de controle van het metselwerk is de windbelasting loodrecht op de wand niet in rekening gebracht.
- Controle draagkracht grond d.m.v. (hand)sonderingen op uitgangspunten statische berekening / geotechnisch advies.
- Alle aanvullende constructieve berekeningen en tekeningen welke geen onderdeel uitmaken van de bouwaanvraag, zoals bijvoorbeeld van staalconstructie, prefab betonconstructies, kapconstructie, dakplaten, dienen minimaal 3 weken voor aanvang betreffende werkzaamheden ter goedkeuring te worden overlegd.

Met de bouw van het deze onderdelen mag niet worden begonnen voordat de gegevens schriftelijk zijn goedgekeurd door de Domein Fysiek.

Materiaal- en kleurmonsters moeten, voordat met de bouw wordt begonnen, ter goedkeuring worden ingediend bij de Domein Fysiek. Pas na goedkeuring mogen bedoelde materialen en kleuren worden toegepast.

Riolering

Wij raden u dringend aan de riolering in de volgende kleuren uit te voeren:

- regenwaterriool: grijs (RAL 7037)
- vuilwaterriool: bruin (RAL 8023)
- gemengd water: grijs (RAL 7037)
- infiltratiewater: groen (RAL 6024)
-

Verordening hemelwater Loon op Zand

Artikel 3 Verbod op lozen van hemelwater op de riolering

1. Het is verboden om zonder hemelwatervoorziening vanaf een nieuw bouwwerk of een nieuw verhard oppervlak hemelwater te lozen op de riolering of openbaar terrein.

2. De eigenaar van een perceel heeft de verplichting het hemelwater op eigen terrein te verwerken en heeft daarbij vrije keuze tussen de toe te passen voorzieningen waarbij het volgende geldt:

- a. De minimale te realiseren hemelwatervoorziening moet 60 liter per vierkante meter verhard oppervlak kunnen verwerken.
- b. De maximale leeglooptijd van een infiltratievoorziening is 48 uur.
- c. Indien infiltratie aantoonbaar niet mogelijk is, bedraagt de afvoer naar openbaar water of gemeentelijk afwateringstelsel maximaal 2 l/s/ha.
- d. Om verstopping van de afvoer te voorkomen dient de afvoer minimaal een diameter van 40 mm te bedragen.
- e. De hemelwatervoorziening wordt voorzien van een overstort waarbij het overtollige water oppervlakkig afstroomt naar openbaar water of gemeentelijk afwateringstelsel.

3. De voorzieningen als bedoeld in lid 2 dienen uiterlijk 6 weken na het gereedkomen van het nieuw bouwwerk of aanleg van het nieuw verhard oppervlak gerealiseerd te zijn en moeten blijvend in stand gehouden worden door de eigenaar van het perceel.

4. De beheerder van het openbare riool kan ontheffing verlenen van het verbod, bedoeld in het eerste lid en de verplichting in het tweede lid, indien van de eigenaar van het nieuw bouwwerk of het nieuw verhard oppervlak redelijkerwijs een te grote inspanning wordt geëist in verhouding tot het doel van het verbod en de verplichtingen.

5. Het is verboden om hemelwater, grondwater, bronneringswater of drainagewater te lozen op het drukriool (mechanische riolering).

Bijlage 3: Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, sub c W abo);

Bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt de Beheersverordening “Woongebieden Kaatsheuvel”, vastgesteld bij raadsbesluit van 20 september 2012, nadien geactualiseerd in de parapluperziening “Loon op Zand 2019, wonen”, vastgesteld op 28 maart 2019.

Er is geen sprake van een bouwvlak voor het bouwen van een woning met aangebouwde bijgebouw. Voorliggend bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan. Er moet van het bestemmingsplan worden afgeweken om het bouwen van de woning met aangebouwde bijgebouw mogelijk te maken. Medewerking verlenen is mogelijk via een projectafwijakingsbesluit met een uitgebreide procedure.

Overwegingen

Ruimtelijke ontwikkeling

Het plan past niet binnen de kaders van het Beheersverordening “Woongebieden Kaatsheuvel”. Om deze reden dient overwogen te worden of planologische medewerking aan de bouw van de woning met aangebouwde bijgebouw wenselijk en haalbaar is.

De algemene verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is van toepassing op het buitenplans afwijken van de Beheersverordening. Er wordt voldaan aan de Algemene voorwaarden onder I en, temeer omdat sprake is van stedelijk gebied, aan de voorwaarden onder II. Burgemeester en wethouders zijn, mits sprake is van een goede ruimtelijke ordening, bevoegd om buiten de gemeenteraad om een afweging te maken.

Er kan worden ingestemd met een procedure voor een buitenplans afwijking van het Bestemmingsplan (projectbesluit) om de bouw van de woning met aangebouwde bijgebouw mogelijk te maken. Daarvoor dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Aanvrager heeft onder enkele aanvullingen ter beoordeling een onderbouwing met onderzoeksrapporten en berekeningen overgelegd. Aan de hand van deze onderbouwing is beoordeeld of medewerking verleend wordt.

Er is onder inbreiding sprake van het bouwen van een woning met aangebouwde bijgebouw ten zuiden van het huisperceel Akkerstraat 33 te Kaatsheuvel. Het plangebied grenst rechtstreeks aan bestaande infrastructuur. Binnen het plangebied zelf zijn voldoende mogelijkheden tot het realiseren van parkeervoorzieningen. De verkeersafwikkeling vanuit het plangebied vindt plaats via de Grevelingen. Er is voldoende sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De bouw van de woning past binnen het gemeentelijke beleid.

De gemeente is echter bevoegd om medewerking te verlenen aan de realisatie van een nieuwe woning op de betreffende locatie en het initiatief is door relevante gezagen en deskundige positief beoordeeld. Er is in Loon op Zand namelijk de voorkeur voor inbreiding, het initiatief is dus stedenbouwkundig en op RO vlak passend.

In 2008 was eerder een vergunning verleend voor de bouw van een woning. Deze is door economische omstandigheden niet gebouwd en vervolgens evenmin opgenomen in de vastgestelde Beheersverordening Woongebieden Kaatsheuvel.

Door de initiatiefnemer is in oktober/ november 2022 een omgevingsdialoog gevoerd. Omwonenden zijn daarbij geïnformeerd over het initiatief. Dit heeft tot overwegend positieve reacties geleid. Eén van de omwonenden vroeg om overleg over de afstand tussen de beide garages en de indeling van de uitritten. Dit heeft plaatsgevonden en is naar tevredenheid ingevuld. Een andere omwonende heeft informatieve vragen gesteld over de haag en de erfgrans. Deze zijn naar tevredenheid beantwoord.

Er is sprake van een aangewezen bouwplan. Er dient vóór het verlenen van een omgevingsvergunning een overeenkomst tot verhaal van ambtelijke kosten, van eventuele kosten in openbaar gebied en van betaling van een bijdrage fonds bovenwijkse voorzieningen aangegaan te

worden. Ook dient een overeenkomst tot verhaal van kosten tegemoetkoming planschade aangegeven te worden.

Er kan worden ingestemd met de ruimtelijke onderbouwing voor wat betreft geluid, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid, stikstof in de bouw- en gebruiksfase, flora en fauna, geur en bedrijven en milieuzonering. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en er zijn geen belemmeringen voor omliggende bedrijven. Ook kan worden ingestemd met de onderbouwing voor wat betreft waterhuishouding inclusief riolering, parkeren, verkeersaantrekkende werking, en archeologie en cultuurhistorie.

Er is bij het bouwen van de woning met aangebouwde bijgebouw sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Bijlage 4: Overwegingen en voorwaarden bij activiteit Uitrit aanleggen of veranderen (artikel 2.2, lid 1, onder e Wabo)

Overwegingen

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

De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit “het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen” en is derhalve getoetst aan artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening 2019 van de gemeente Loon op Zand en de Beleidsregels ten aanzien van uitwegvergunningen 2003. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Voorschriften

- a) 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.
- b) De aanleg of wijziging van de uitweg alsmede werkzaamheden in de openbare ruimte die nodig zijn voor de aanleg of wijziging van de uitweg (zoals maatregelen voor het werken in een groenstructuur en/of het verplaatsen van de nutsvoorziening), gebeurt door of in opdracht van de gemeente Loon op Zand op kosten van de aanvrager.
- c) 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.
- d) De factuur voor de kosten van de aanleg of wijziging van de uitweg ontvangt u separaat.
- e) De gemeente behoudt zich het recht voor bij wegreconstructies de uitweg te wijzigen of op andere wijze te doen verlopen.
- f) De officiële, bij het Kadaster vastgelegde, perceelsgrenzen moeten in acht worden genomen.