

Omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning

Burgemeester en wethouders hebben op 19 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van G.F.J. Sprangers voor het bouwen van een woning op het adres Burgemeester van Besouwlaan 1, 5171 JS Kaatsheuvel, kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie M, nummer 1229. De aanvraag is geregistreerd onder nummer **0809Z2302839**.

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 volgende 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 c 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 activiteit(en):

- 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 c Wabo);

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

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

Voorwaarden en/of Voorschriften

Aan de beschikking 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 9 oktober 2024 tot en met 20 november 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 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, 26 november 2024

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



P. de Greef

Bijlagen

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 1:

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

V Aanvraagformulier ZS00009736	d.d. 19-12-2023
V Aanvraagformulier public ZS00009738	d.d. 19-12-2023
V Situatie tekening ZS00009725	d.d. 19-12-2023
V Constructie berekening ZS00009728	d.d. 19-12-2023
V Constructie schema ZS00009729	d.d. 19-12-2023
V Doorsnede details 1 ZS00009730	d.d. 19-12-2023
V Bestek tekening ZS00009731	d.d. 19-12-2023
V Doorsnede details 2 ZS00009732	d.d. 19-12-2023
V BB tekening ZS00009733	d.d. 19-12-2023
V RC berekening ZS00009734	d.d. 19-12-2023
V Sonderingen ZS00009735	d.d. 19-12-2023
V Rapportage Beng en MPG ZS00010317	d.d. 19-12-2023
V Standaard verantwoording groepsrisico 2019 ZS00010520	d.d. 11-01-2024
V Standaardadvies veiligheidsregio 2021 ZS00010521	d.d. 11-01-2024
V Bodemonderzoek ZS00018766	d.d. 20-08-2024
V Verslag omgevingsdialoog ZS00013538	d.d. 25-03-2024
V Ruimtelijke onderbouwing ZS00016533	d.d. 17-06-2024
V toelichting Aeriusberekening ZS00014224	d.d. 10-04-2024
V Toelichting ZS00014226	d.d. 10-04-2024
V AERIUS GEBRUIKSFASE ZS00014227	d.d. 10-04-2024
V Bijlage 1 Exploitatiegebied ZS00014289	d.d. 15-04-2024
V AERIUS bouwfase ZS00014497	d.d. 17-04-2024
V Quick Scan flora en fauna ZS00016534	d.d. 17-06-2024

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:

- 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 noordwesten van het huisperceel aan Burgemeester van Besouwlaan 1 5171 JS 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 Burgemeester van Besouwlaan, en bestaande inritten worden behouden ten behoeve ontsluiting van bestaande en nieuwe woning. Er is zodoende 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.

Door de initiatiefnemer is in december 2023 en januari 2024 een omgevingsdialoog gevoerd. Omwonenden zijn daarbij geïnformeerd over het initiatief. Dit heeft tot overwegend positieve reacties geleid. Aandachtspunt is het zorgvuldig omgaan met de aanwezige beplanting op de aangrenzende percelen. Waar gevraagd gaan de initiatiefnemers hier extra aandacht aan geven en in overleg met betrokken partijen eventuele maatregelen treffen.

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