



Besluit omgevingsvergunning

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het wijzigen van de bestemming en het bouwen van een woning op het adres Horst tussen nummers 1 en 3 te 5171 RA Kaatsheuvel heb ik ontvangen op 27 oktober 2022. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer UV 20221482. (Wilt u bij vragen dit nummer bij de hand houden, zodat wij u gemakkelijker van dienst kunnen zijn.)

Besluit

Het hoofd van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Veiligheid besluit namens het college van burgemeester en wethouders, gelet op artikel 2.1, eerste lid, paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo):

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, voorschriften te verbinden zoals vermeld in de bijlage.
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 zoals opgenomen in de bijlage.

Procedure

Op de aanvraag voor een omgevingsvergunning is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing zoals bedoeld in paragraaf 3.3 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 c 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.

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);

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.

Kaatsheuvel, 11 september 2023

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:

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

V Aanvraagformulier 2022.28460	d.d. 27-10-2022
V publ. Aanvraagformulier 2022.28461	d.d. 27-10-2022
V BENG berekening 2022.28448	d.d. 27-10-2022
V Bouwbesluit berekening 2022.28447	d.d. 27-10-2022
V Geluidsrapport warmtepomp 2022.28451	d.d. 27-10-2022
V Akoestisch onderzoek industrielawaai 2023.12602	d.d. 30-05-2023
V Akoestisch onderzoek industrielawaai 2.0 2023.14780	d.d. 30-05-2023
V Akoestisch onderzoek Horst 2023.12603	d.d. 30-05-2023
V Akoestisch onderzoek woning 2023.05614	d.d. 01-03-2023
V RUIMTELIJKE onderbouwing 2023.12599	d.d. 30-05-2023
V bestektekening 2023.06525	d.d. 13-03-2023
V details 2023.08530	d.d. 30-04-2023
V constructie schema 2023.08528	d.d. 03-04-2023
V funderingstekening 2023.06330	d.d. 08-03-2023
V Funderingsberekening 2023.06329	d.d. 08-03-2023
V Statische berekening 2022.28445	d.d. 27-10-2022
V AERIUS-uitvoering 2023.12601	d.d. 30-05-2023
V AERIUS-gebruik 2023.12600	d.d. 30-05-2023
V verklaring afvoerpijp Blok 2023.12604	d.d. 30-05-2023
V Bouwveiligheidsplan 2022.28450	d.d. 27-10-2022
V Bodemonderzoek 2022.28453	d.d. 27-10-2022
V Quikscan flora en fauna 2022.28455	d.d. 27-10-2022
V Archeologisch rapport veldonderzoek 2022.28456	d.d. 27-10-2022

Bijlage 2:

Overwegingen en voorwaarden behorende bij het bouwen van een bouwwerk (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.

Algemene uitvoeringsvoorschriften

1. 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.
2. 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.
3. Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.
4. Indien de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

Algemene 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 – 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 gebouw aansluitleidingen	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 (voor zover nog niet aangeleverd)

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:

- a) Controle draagkracht grond d.m.v. (hand)sonderingen op uitgangspunten geotechnisch advies.
- b) Alle aanvullende constructieve berekeningen en tekeningen welke geen onderdeel uitmaken van de bouwaanvraag, zoals bijvoorbeeld van wapening prefab fundering, systeemvloeren, staalconstructie, prefab betonconstructies, kapconstructie en 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 afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Veiligheid.

Materiaal- en kleurmonsters moeten, voordat met de bouw wordt begonnen, ter goedkeuring worden ingediend bij de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Veiligheid. 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)

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

Beheersverordening

De Beheersverordening Woongebieden is op het te bebouwen perceel van toepassing. Het perceel heeft daarin de bestemming Agrarisch. Er is geen sprake van een bouwvlak voor het bouwen van een woning met aangebouwde garage. De woning is bovendien niet bestemd voor agrarisch gebruik. Op het perceel mag daarom geen woning gebouwd worden. Er moet van de Beheersverordening worden afgeweken om het bouwen van de woning met aangebouwde garage mogelijk te maken. Hiervoor dient de uitgebreide procedure gevolgd te worden.

Er dient voor een bouw van de woning met aangebouwde garage sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Aanvrager heeft bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning onder enkele aanvullingen ter beoordeling een onderbouwing met onderzoeksrapporten en berekeningen overgelegd. Aan de hand van deze onderbouwing is beoordeeld of medewerking verleend wordt.

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.

Overwegingen

Ruimtelijke ontwikkeling

Er is onder inbreiding sprake van het bouwen van een woning met aangebouwde garage op een perceel grond tussen een horecabedrijf en een woning binnen bestaand stedelijk gebied. Er is zodoende sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De bouw van de woning past binnen de provinciale Interim Omgevingsverordening en de Stuctuurvisie Loon op Zand 2030, na vaststelling herzien.

In het kader van wettelijk vooroverleg vond overleg plaats met de provincie, waterschap Brabantse Delta, de regionale brandweer, Enexis en Brabant Water. De provincie liet op 13 januari 2023 weten dat zij kennis heeft genomen van de inventarisatie van de ruimtelijke aspecten. Daarmee was het vooroverleg afgerond. Het waterschap liet op 17 januari 2023 weten positief te zijn over de buitenplanse afwijking voor het bouwplan. De regionale brandweer Midden- en West Brabant liet op 19 januari 2023 weten dat voor de buitenplanse afwijking van de Beheersverordening voor het bouwplan voor het aspect externe veiligheid gebruik worden gemaakt van het standaardadvies. Het perceel ligt binnen de 200 meter van een buisleiding, maar het betreft geen zeer kwetsbaar object. Er is voldoende bluswater aanwezig nabij de planlocatie. Enexis en Brabant Water reageerden niet.

Er was ondanks nadrukkelijk verzoek door aanvrager vóór indiening van de aanvraag geen omgevingsdialoog gevoerd. Verlenen van inspraak op basis van een ingediende aanvraag had weinig zin en bleef daarom achterwege.

Er is sprake van een aangewezen bouwplan. Er is 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. Ook is een overeenkomst tot verhaal van kosten tegemoetkoming planschade aangegaan. Er wordt ten slotte een overeenkomst tot in gebruik geving van gemeentelijke grond aangegaan.

Er wordt 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. Wel dienen er onder een Besluit Hogere waarden vanwege wegverkeerslawaaï maatregelen getroffen te worden in en aan de woning in verband met geluid. Ook wordt ingestemd met de onderbouwing voor wat betreft waterhuishouding inclusief

riolering, parkeren, verkeersaantrekkende werking, gebruik van in- en uitrit over grond van de gemeente (groenstructuur) en archeologie en cultuurhistorie.

Er zijn bij burgemeester en wethouders geen zienswijzen ingediend met betrekking tot het voornemen om medewerking te verlenen aan het bouwen van een woning met aangebouwde garage, waarvoor ter voldoening aan het gestelde in artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van 20 juli tot en met 30 augustus 2023 een ontwerpbesluit op de gebruikelijke wijze ter inzage lag.

Aan afwijking van de Beheersverordening voor de bouw van een woning met aangebouwde garage kan medewerking verleend worden.