

Omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning

Burgemeester en wethouders hebben op 25 oktober 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 perceel aan Venloonstraat ong. (nabij nr. 17) te Loon op Zand, kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie N, nummer 1820. De aanvraag is geregistreerd onder nummer **0809Z2302199**.

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);
 - c. 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.

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);
- 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, 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.

Zienswijzen

De ontwerpbeschikking met de daarbij behorende stukken werden op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 1 mei 2024 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode konden belanghebbenden hun zienswijze over het ontwerp naar voren brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt en belanghebbenden hebben schriftelijke zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen hebben onze beschikking niet veranderd. Meer informatie over de zienswijzen leest u in bijlage 'Nota van Zienswijze'.

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 beroep dient ten minste te bevatten:

- de naam en adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift is gericht;
- de reden(en) van het beroep;
- ondertekening.

Ook moet, zo mogelijk, een afschrift van het besluit waartegen het beroep zich richt worden bijgevoegd.

Een beroepschrift schorst de werking van een besluit niet.

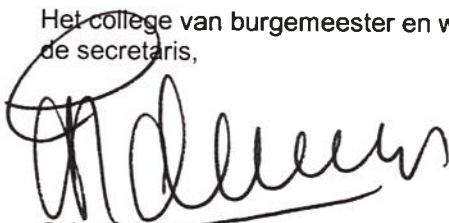
Als onverwijlde spoed dat vereist kan na indiening van een beroep bovendien een voorlopige voorziening worden gevraagd van de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Breda. Voor de behandeling van dit verzoek zijn griffierechten verschuldigd.

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, 08-10-2024

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,



C.A. de Haas

de burgemeester,



H.A.G. Ronnes

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

Bijlage 5: Gekregen reacties-zienswijze

Bijlage 1:

Onderstaande bijlagen en/of gewaarmerkte documenten behoren bij dit ontwerpbesluit:

V Aanvraagformulier ZS00007164	d.d. 25-10-2023
V Aanvraagformulier inrit ZS00007524	d.d. 01-11-2023
V Ruimtelijke onderbouwing ZS00007154	d.d. 24-10-2023
V Verslag omgevingsdialoog ZS00007156	d.d. 24-10-2023
V Doorsnede tekeningen ZS00007157	d.d. 25-10-2023
V Constructie schema ZS00007158	d.d. 25-10-2023
V Situatie tekening ZS00007159	d.d. 25-10-2023
V Sondering 2 ZS00007161	d.d. 25-10-2023
V Sondering 1 ZS00007163	d.d. 25-10-2023
V Bouwbesluit GO VG ZS00017078	d.d. 03-07-2023
V Bestek tekening ZS00017077	d.d. 03-07-2023
V Bewijslast BENG energielabel ZS00007664	d.d. 25-10-2023
V Rapportage BB BENG MPG ZS00007665	d.d. 06-11-2023
V Statische berekening ZS00009478	d.d. 06-11-2023
V Aanvullende constructieberekening 01 ZS00011128	d.d. 14-12-2023
V Toelichting aanvullingen constructie ZS00011130	d.d. 24-01-2024
V Verkennend bodemonderzoek ZS00007153	d.d. 24-10-2024
V AA AERIUS BOUWFASE ZS00011129	d.d. 24-01-2024
V Rapport Toelichting Aeries ZS00011131	d.d. 24-01-2024
V AA AERIUS GEBRUIKSFASE ZS00011132	d.d. 24-01-2024
V Elektrische mobiele werktuigen ZS00011133	d.d. 24-01-2024
V Grondexploitatieovereenkomst ZS00016601	d.d. 19-06-2024
V Exploitatiegebied ZS00016602	d.d. 19-06-2024
V Principebesluit ZS00016603	d.d. 19-06-2024
V NIBE geluid ZS00016857	d.d. 24-01-2024
V Grondexploitatieovereenkomst ZS00016606	d.d. 19-06-2024
V Exploitatiegebied ZS00016608	d.d. 19-06-2024
V NIBE geluid ZS00016857	d.d. 25-06-2024
V Bestek tekening overzicht perceel ZS00017069	d.d. 03-07-2024

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 bestemmingsplan 'Kom Loon op Zand 2011'. 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 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 systeenvloeren, 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: Overwegingen en voorwaarden bij het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo);

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in de Bestemmingsplan "Kom Loon op Zand 2011" en heeft daarin de bestemming 'Wonen' met bouwaanduiding "bijgebouwen". 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 de 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 Bestemmingsplan "Kom Loon op Zand 2011". 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 buitenplanse 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 op een perceel grond tussen bestaande woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Er is zodoende sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De bouw van de woning past binnen het gemeentelijke beleid.

Er is door de aanvrager een omgevingsdialoog gevoerd, hiervoor hebben de initiatiefnemers in de week van 4 september de brief omgevingsdialoog gepost op de adressen: Venloonstraat 11 t/m 19 en 8 t/m 22; Gerlachusstraat 56 en Van den Hummelstraat 8 en 10. Naar aanleiding hiervan zijn in totaal 13 reacties teruggekomen waarvan drie met bezwaren (nr. 15, 20 en 18) voor de initiatief.

In de drie bezwaar bevattende reacties werden vergelijkbare bezwaren en zorgen gearticuleerd. Deze waren met name:

De bezwaar hebbende respondenten hechten waarde aan de ruim en statige opzet van de Venloonstraat. Hierbij wordt er gerefereerd zowel naar de financiële waarde van hun woning (die mogelijk beïnvloed zal worden als gevolg van de ontwikkeling) als de omgevingswaarde die zij ervaren vanuit de karakter/uitstraling van de straat. Zij vrezen dat er door de beoogde ontwikkeling een precedent komt waarbij in de toekomst medewerking verleend zal worden aan vergelijkbare initiatieven, met verdere verdichting van Venloonstraat als gevolg. Daarnaast is het effect op groen in de straat ook een terugkomende aandachtspunt, de bezwaar hebbende respondenten vrezen dat er voor de aanleg van de inrit het kappen van bomen nodig is.

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. De vervolgacties benoemd in de omgevingsdialoog rapportage geven een beknopte antwoord, toelichting en/of verlegging van de gearticuleerde bezwaren. De verwachting is dat bezwaar vanuit omwonenden geen belemmering zal zijn voor de realisatie van nieuwbouwwoning op de Venloonstraat 17.

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 aangegaan te worden. Er dient ten slotte een overeenkomst tot in gebruik geving van gemeentelijke grond 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. Wel dienen er onder een Besluit Hogere waarden vanwege wegverkeerslawaaï maatregelen getroffen te worden in en aan de woning in verband met geluid. Ook kan worden 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 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 Ministeriele 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.

Aanleggen van een nieuwe inrit conform de richtlijnen:

- **Aanbrengen van grof bomenzand:** Dit wordt gecombineerd met een sandwichconstructie (scheidingsdoek) die zorgt voor een gelijkmatige verspreiding van de belasting/druk.
 - **Grasbetontegels:** Deze zijn waterdoorlatend en geven een groene uitstraling door de doorgroei van gras.
 - **Grondverwijdering:** Op de plek waar de inrit komt, moet met een zuigwagen tot een diepte van ongeveer 80 cm de bestaande grond tussen de wortels van de bomen worden verwijderd. Deze ruimte wordt vervolgens aangevuld met bomenzand tot 15 cm onder het maaiveld.
 - **Aanbrengen van teelaarde en grasbetontegels:** Vanaf 15 cm onder het maaiveld worden teelaarde en grasbetontegels aangebracht.
 - **Boominjectie:** Na de uitvoering moet rondom de bomen worden geïnjecteerd om de groeiplaats en de bomen te stimuleren.
- 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.

Bijlage 5: Gekregen reacties-zienswijze

Van 1 mei 2024 tot en met 12 juni 2024 konden belanghebbenden ons ontwerpbesluit bekijken het wijzigen van de bestemming, het bouwen van een woningen en het aanleggen van in-uitrit op het perceel aan Venloonstraat ong. (nabij nr. 17) te Loon op Zand, kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie N, nummer 1820.

Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt en de volgende (rechts)personen hebben zienswijzen naar voren gebracht:

- Zienswijze 1, Venloonstraat 13, 5175 CB Loon op Zand;
- Zienswijze 2, Venloonstraat 18, 5175 CB Loon op Zand;
- Zienswijze 3, Venloonstraat 15, 5175 CB Loon op Zand;
- Zienswijze 4, Venloonstraat 20, 5175 CB Loon op Zand;

Hoofddijn van de zienswijzen

De reclamanten zijn het niet eens met het voornemen om een omgevingsvergunning met toepassing van de uitgebreide procedure te verlenen voor wijzigen van de bestemming, het bouwen van een woningen en het aanleggen van in-uitrit op het perceel aan Venloonstraat ong. (nabij nr. 17) te Loon op Zand, kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie N, nummer 1820.

Reclamanten hebben met name kritiek op het toevoegen van een extra woning met een nieuwe inrit in de bestaande omgeving. Ze ervaren het initiatief om een nieuwe woning toe te voegen als een ontwikkeling waardoor het leefplezier en woongenot in de buurt verder zullen afnemen.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Hierna is de ingekomen zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Het feit dat de zienswijze samengevat wordt weergegeven betekent niet dat onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden benoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijze wordt in zijn totaliteit beoordeeld.

Voor de leesbaarheid en om de omvang van voorliggend document te beperken wordt bij de beantwoording van de zienswijzen in sommige gevallen gebruik gemaakt van verwijzingen naar een eerdere beantwoording als de zienswijzen inhoudelijk gelijk zijn.

Zienswijze 1

1	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	aanpassing
a	<i>Bouwen van nieuwe huis met inrit Wij wonen nog niet zo lang in de mooie Venloonstraat met de mooie bomen zodat er een natuurlijke overgang is naar het natuurgebied. Wij hoorden onlangs dat bij het bouwen van een nieuw huis in de straat ook een inrit komt die geen schade aan de bomen zou geven. Daar zijn wij niet gerust op. De bomen zijn groot en de wortels zijn behoorlijk aan de oppervlakte, ze raken dus heel snel beschadigd, ook door het bouwverkeer.</i>	Maatregelen ter Voorkoming van Schade: Er worden passende maatregelen genomen om de bomen te beschermen, waarbij het Handboek Bomen van de gemeente leidend is voor werkzaamheden nabij bomen. Gezien de verwachte lagere belasting op een inrit vergeleken met een weg, wordt gekozen voor een constructie met grof bomenzand en een sandwichconstructie van scheidsdoek. Dit wordt gecombineerd met waterdoorlatende grasbetontegels die een groene uitstraling behouden door grasgroei. Voor de uitvoering betekent dit dat op de plek waar de inrit komt, de bestaande grond tot een diepte van	Ja-voorschrift

		ongeveer 80 cm tussen de wortels van de bomen wordt verwijderd met een zuigwagen. Vervolgens wordt dit aangevuld met bomenzand tot 15 cm onder het maaiveld. Vanaf 15 cm onder het maaiveld worden teelaarde en grasbetontegels aangebracht. Na afronding van de werkzaamheden zal er rondom de bomen worden geïnjecteerd om de groeiplaats en de bomen te stimuleren.	
b	Stikstof: <i>Wij vinden het ook bijzonder dat er zonder uitleg vanuit gegaan wordt dat het huis gebouwd wordt zonder hogere stikstofdepositie. Het is algemeen bekend dat wanneer er gebouwd, gewoond en geleefd wordt er een hogere stikstof depositie is. Nu wordt het gesplitst in bouwen zonder wonen; dit hoort niet.</i>	In de beoordeling van dit plan is rekening gehouden met de stikstofuitstoot tijdens zowel de bouwfase als de bewoningsfase. Hierbij is uitgegaan van de geldende wet- en regelgeving omtrent stikstof, en er zijn maatregelen voorgesteld om de impact hiervan te beperken. Het plan is niet gesplitst in bouwen zonder wonen; beide aspecten zijn integraal beoordeeld.	Nee
c	Bestemmingsplan: <i>Wij zijn ook zeer benieuwd wat er overschreden wordt in verband met het bestemmingsplan. De gemeente zegt zelf dat het bouwen niet volgens het bestemmingsplan gebeurt. Graag zouden wij precies willen weten hoe het zo makkelijk veranderd kan worden en of dit wel rechtsgeldig is. Wij zijn tegen de nieuwe inrit in de straat. Wij willen een duidelijk antwoord op de vraag wat er veranderd is in het bestemmingsplan.</i>	Om de beoogde ontwikkeling, een woning met een eigen inrit, aan de Venloonstraat 17 te Loon op Zand mogelijk te maken is inderdaad afgeweken van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet als de juridisch-planologische basis voor ontwikkelingen binnen bepaalde gebieden. Het is echter mogelijk om middels een omgevingsvergunning of bestemmingsplanwijziging af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Het staat burgers altijd vrij om een aanvraag in te dienen om af te wijken van het bestemmingsplan als zij iets voor ogen hebben dat niet past. Om af te wijken van het bestemmingsplan dient initiatiefnemer eerst een principeverzoek in. De gemeente bekijkt een aanvraag diepgaand en toetst of dit past op de betreffende locatie. Er wordt o.a. gekeken naar het stedenbouwkundig beeld, de milieuaspecten en de impact op de omliggende infrastructuur. Deze aspecten zijn door de initiatiefnemer voldoende onderbouwd en akkoord bevonden door de gemeente. Initiatiefnemer heeft nu een	Nee

		ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin alle aspecten die van belang zijn voor een fysieke ontwikkeling worden onderbouwd. Ook dit is beoordeeld en akkoord bevonden door de gemeente. Het is daarna aan het college van burgemeester en wethouders om een dergelijk verzoek goed te keuren, waarna kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. De planologisch-juridische basis voor de afwijking van het bestemmingsplan ter plaatse van de Venloonstraat 17 is dus volledig en hiermee ook rechtsgeldig.	
--	--	--	--

Zienswijze 2

2	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	aanpassing
a	Algemeen: <i>Het argument met betrekking tot aanvraag Levensbestendige woning en diens noodzaak om op aangevraagde plaats een woning te bouwen onzes inziens absoluut niet nodig is. Dit aangezien in Loon op Zand er diverse andere en passendere mogelijkheden zijn om; Zoals door aanvrager kenbaar gemaakt, kleiner en of levensbestendig(er) te gaan wonen zijn.</i> <i>Zo zijn er de navolgende mogelijkheden om;</i> <i>De eigen bestaande woning aan te passen.</i> <i>Aan het van Lierpark in een Levensbestendige woning te gaan wonen dan wel zelf te bouwen. En is er maar liefst de mogelijkheid om zelfstanding te bouwen aan de Kloosterstraat te Loon op Zand. Al deze mogelijkheid bestaan al geruime tijd.</i> <i>Het aangekaarte argument met betrekking tot een te kort aan Levensbestendige woningen in de Gemeente, lees plaats, Loon op Zand houdt dus in zijn geheel geen stand. Er zijn zoals u ziet zelfs woningen in overvloed op dat gebied. Al enige tijd zelfs kavels te over om een levensbestendige woning te bouwen.</i>	De keuze voor de voorgestelde locatie voor de levensbestendige woning is zorgvuldig overwogen op basis van meerdere factoren, waaronder de wens om binnen de bestaande buurtstructuur te blijven en de beschikbaarheid van voorzieningen. We begrijpen dat er alternatieven zijn, maar willen benadrukken dat de initiatiefnemer specifiek heeft gekozen voor deze locatie om persoonlijke redenen die mogelijk niet volledig zijn weergegeven in de zienswijze. Wat betreft het tekort aan levensbestendige woningen in Loon op Zand, delen we graag dat dit een voortdurende zorg is waar we als gemeente actief aan werken. We erkennen dat er diverse woningen en kavels beschikbaar zijn, maar dat dit niet altijd aansluit op de individuele voorkeuren en behoeften van de aanvragers.	Nee
b	Oprit; <i>Zo zijn er verder diverse onmogelijkheden en zelfs onwaarheden in het plan van aanvraag:</i> <i>Bijvoorbeeld een oprit situeren zonder de bestaande bomen en of groenstrook te beschadigen is onzes inziens onmogelijk.</i> <i>Dit omdat de in het plantsoen aanwezige bomen (5 volwassen bomen) al jaren erg goed groeien, gemeten vanaf 1.50 meter vanaf de grond een omtrek hebben variërend van ongeveer, 1 meter tot en maar</i>	Het handboek bomen is leidend voor de gemeente als het gaat om werkzaamheden met en nabij bomen. Kijkend naar de situatie voor een inrit, dan heb je het al gauw over een zware belasting omdat je rekening moet houden met eventuele verhuishwagens, busjes, verbouwing enz. Omdat de verwachte bewegingen op een oprit minder zijn dan op een rijbaan is de volgende constructie voldoende: grof bomenzand in combinatie met een sandwichconstructie	Nee

<i>liefst 1 meter en 60 centimeter. De wortels van deze bomen lopen zoals u zult begrijpen door de aangeplante groenstrook, onder het daarnaast gelegen voetgangers pad en tevens door de voortuin van aanvrager.</i> <i>Indien, zoals u als gemeente zelf aangeeft, de groenvoorziening inclusief de bestaande bomen geen schade oplopen dan is het op de aangegeven plaats mogelijk om een oprit te creëren. Echter indien er gegraven of zelfs zand afgezogen gaat worden zal er een met zekerheid aan grenzende waarschijnlijkheid groen, wortels van dan wel hele bomen beschadigd raken.</i> <i>Het kan dus niet anders dan dat deze bomen, dan wel boom die de toegang tot een oprit verspert verwijderd zal worden. Een andere boom zal dan onder het mom van bijvoorbeeld:</i> <i>"dat hij per ongeluk" gesneuveld is vervangen worden voor een andere boom. Deze boom zal dan ongetwijfeld ergens herplaatst worden maar niet op de plaats waar hij nu staat.</i> <i>Immers als de boom blijft staan of een van hetzelfde formaat op exact dezelfde plaats terug gepland wordt kan er simpelweg geen oprit komen. Een andere mogelijkheid is dat er aangekaart zal worden dat de bomen niet goed kunnen groeien omdat ze te dicht bij elkaar zouden staan. Zodat er een andere "oplossing" voor zal worden aangedragen. Maar u kunt in uw documentatie zien dat de volgroeide en gezonde bomen al vele jaren op deze groenstrook staan en uitstekend groeien.</i> <i>De aanvraag met betrekking de oprit is dus volgens ons een aanvraag waarin gezegd wordt dat aan alle eisen die de gemeente gesteld worden voldaan zal worden maar waaruit alleen al uit het hierboven vermelde blijkt dat dit volstrekt onmogelijk is.</i> <i>Verder wordt er ook door u als gemeente aangekaart dat bij de aanvraag voor de nieuwe</i>	(scheidingsdoek) die er voor zorgt dat de belasting/druk verspreid wordt. Dit in combinatie met grasbetontegels die waterdoorlatend zijn en een groene uitstraling hebben met de doorgroei van gras. Dit wil voor de uitvoering zeggen dat op de plek waar de inrit gaat komen er tot een diepte van +/- 80cm de bestaande grond met een zuigwagen tussen de wortels van de bomen in weggenomen moet worden en welke nadien aangevuld moet worden met bomenzand tot 15cm beneden maaiveld. Vanaf 15 cm beneden maaiveld zal er teelaarde en grasbeton tegels aangebracht worden. Na uitvoering zal er rondom de bomen geïnjecteerd moeten worden om de groeiplaats en de bomen te stimuleren. Parkeren Venloonstraat De nachtelijke parkeerdruk in de Venloonstraat (tussen de Van Hornestraat en Tuinstraat) is 72%. Hierbij is gerekend met 30 informele parkeerplaatsen (parkeren op de rijbaan). Als er hiervan 2 verdwijnen door de aanleg van een uitrit wordt de parkeerdruk 74%. Dat is onder de grens van 80%, waarmee er voldoende parkeergelegenheid in de Venloonstraat is.	
---	--	--

	woning, 2 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden en waar aanvrager dan zijn voertuigen zal moeten parkeren. Echter zoals u zult zien parkeert aanvrager hedendaags ook zijn voertuigen niet op diens eigen parkeerplaats maar op de openbare doorgang gelegen tussen de Venloonstraat en de openbare stoep.		
c	Afwatering; Doordat groen wijkt voor verharding zal tevens op deze manier zeker de afwatering, hemelwater nog minder goed weglopen. De afwatering is zoals algemeen bekend in de Venloonstraat te loon op Zand zeer slecht en zorgt jaarlijks al voor diverse overstromingen en schades aan woningen.	De wateroverlast is bekend bij de gemeente. De aanpak van de Venloonstraat is opgenomen in het meer jaren onderhoudsplan (MJOP) voor de periode 2028 (voorbereiding) 2030 (uitvoering). Dit is een planning onder voorbehoud. De bouw van een extra woning heeft geen dermate negatieve invloed op de wateroverlast, dat deze de planning beïnvloed en het werk hierdoor naar voren geschoven dient te worden.	Nee
d	Aanzicht straatbeeld en mogelijk Precedent: Aanzicht straatbeeld, verharding en mogelijk precedent veroorzaakt zoals algemeen bekend mogelijk waardevermindering van onze eigen woning. Indien er een woning tussen de Venloonstraat 15 en 17 gebouwd wordt, geeft dit namelijk een geheel ander straatbeeld, dan toen wij de woning zo'n 4 jaar geleden aankochten. Het te verwachten beeld zal zeker niet ten goede komen van de door inwoners van Loon op zand omschreven als de "mooiste straat" van Loon op Zand. Alle woningen aan de Venloonstraat vanaf de Doelen in Loon op Zand in de richting van Nationaal park De Loons en Drunense Duinen (Van Hornestraat) zijn namelijk wijds opgezet en beschikken allen een riant perceel met veel groen. Tevens zoals hiervoor aangegeven zal de afwatering indien groen wijkt voor verharding,, nog slechter worden.	Het aanzicht van de te bouwen woning in relatie tot de Venloonstraat is beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK of welstand). Deze commissie beoordeelt en bepaalt of een ontwikkeling passend is op een bepaalde plek en of de uitstraling past bij de omgeving. Ook voor de betreffende ontwikkeling heeft de commissie bepaald dat deze ontwikkeling op deze plaats passend is. Ook vanuit stedenbouwkundig perspectief is bepaald dat een woning op deze plaats past binnen de buurt. De wateroverlast is bekend bij de gemeente. De aanpak van de Venloonstraat is opgenomen in het meer jaren onderhoudsplan (MJOP) voor de periode 2028 (voorbereiding) 2030 (uitvoering). Dit is een planning onder voorbehoud. De bouw van een extra woning heeft geen dermate negatieve invloed op de wateroverlast, dat deze de planning beïnvloed en het werk hierdoor naar voren geschoven dient te worden.	Nee

	<i>Ik als bewoner van de Venloonstraat en tevens overbuur kijk verder nu op een stuk groen met mooie volwassen bomen, wat zoals u zult begrijpen meer aanspreekt dan dat je tegen een woning aankijkt.</i> <i>Verder indien de afwatering slechter wordt zal dit ongetwijfeld ook met aangrenzende waarschijnlijkheid schade gaan veroorzaken aan mijn woning. Wat weer tot gevolg zal hebben, dat door het hierboven omschreven, de waarde van mijn woning minder zal stijgen dan wel zelfs kan en met alle waarschijnlijkheid zonder aanpassingen zal verminderen.</i>		
e	Precedent <i>U als gemeente indien u akkoord gaat met de bouwvergunning mogelijk zoals hierboven aangegeven een precedent schept waarbij meerdere perceel eigenaren in de Venloonstraat zouden kunnen besluiten om als "noodzaak" hun perceel splitsen en daar een extra "levensbestendige" woning bouwen. Met alle gevolgen voor natuur en financiële waardevermindering zal veroorzaken.</i> <i>Niet geheel onbelangrijk voor ons zelf, zal onze woning, in waarde verminderen dan wel minder "snel" stijgen.</i> <i>De hierdoor vermindering in waarde en of stagnerende van stijging van mijn woning zal, zoals ik mag aannemen door u als gemeente, door aanvrager of beiden gecompenseerd dienen te worden.</i> Gelijkheidsbeginsel <i>Buiten alle hierboven opgesomde en beredeneerde argumenten is er ook nog de casus met betrekking tot het gelijkheidsbeginsel. Een woning gelegen aan de Venloonstraat te weten huisnummer 9 heeft enkele jaren geleden een aanvraag ingediend tot de aanleg van een</i>	De keuze voor de voorgestelde locatie voor de levensbestendige woning is zorgvuldig overwogen op basis van meerdere factoren, waaronder de wens om binnen de bestaande buurtstructuur te blijven en de beschikbaarheid van voorzieningen. We begrijpen dat er alternatieven zijn, maar willen benadrukken dat de initiatiefnemer specifiek heeft gekozen voor deze locatie om persoonlijke redenen die mogelijk niet volledig zijn weergegeven in de zienswijze. Wat betreft het tekort aan levensloopbestendige woningen in Loon op Zand, delen we graag dat dit een voortdurende zorg is waar we als gemeente actief aan werken. We erkennen dat er diverse woningen en kavels beschikbaar zijn, maar dat dit niet altijd aansluit op de individuele voorkeuren en behoeften van de aanvragers Elke ruimtelijke ontwikkeling geeft mogelijkheid tot een precedent. Echter dient er om een precedent te scheppen er een precies overeenkomende situatie te zijn. Er spelen vele factoren mee in de totstandkoming en de beoordeling van een ruimtelijke ontwikkeling. Hiermee is de kans op een precedent klein. Betreft de waardevermindering van uw woning, hiervoor kunt u een	Nee

	"Simpele" oprit. Zodat aanvrager makkelijker tot zijn woning kon komen. Die aanvraag werd enkel en alleen afgewezen, omdat aanvrager de oprit alleen kon aanleggen, als hij door de lage beplanting ging. Nu zou u indien u de aanvraag goedkeurt kiezen voor een haaks besluit. Bij eerdergenoemde aanvraag was er enkel alleen lage beplanting en bij aanvraag, staan buiten de lage groenvoorziening zelfs grote, gezonde en volgroeide bomen op het spel.	nadeelcompensatieclaim bij de gemeente indienen. De uitrit zoals genoemd aan de Venloonstraat 9 zou door een Heestervak heen gelegd moeten worden. De gemeente wilde hier niet aan meewerken en uiteindelijk is er aan een andere zijde een uitrit gelegd. De uitrit bij onderliggend plan wordt in een hoek aangelegd, zodat er geen bestaande bomen worden geschaadt. Er is hiermee dus geen sprake van het gelijkheidsbeginsel.	
--	--	--	--

Zienswijze 3

3	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	aanpassing
a	Waardedaling: Wanneer de aanvraag goedgekeurd zou worden zorgt dit voor ons voor een situatie waarbij wij ontzettend inleveren op onze privacy en vrijheid rondom onze woning. Onze woning zal dalen in waarde en het straatbeeld van onze mooie en ruim opgezette straat (zoals diverse makelaars de straat omschrijven) veranderd aanzienlijk.	Als aangetoond kan worden dat u negatieve gevolgen ondervindt door een ruimtelijke ontwikkeling kunt u bij de gemeente een nadeelcompensatieclaim indienen.	Nee
b	Wateroverlast Riolering: Maar we maken ons daarnaast ook zeer grote zorgen dat door het grote oppervlak aan verharding wat aan de straat wordt toegevoegd (d.m.v. de bouw van een woonhuis met veel bouwoppervlakte op een locatie waar nu juist groen is) en de huidige al zeer slechte afwatering, dat wij alleen maar meer wateroverlast gaan krijgen. Zoals bij uw gemeente bekend is, is juist ter hoogte van onze woning (nummer 15) maar ook de locatie waar de aanvraag voor de te bouwen woning en de in-/uitrit, juist aangeduid als paars gebied in uw water en riolering programma. Wij wonen nu bijna 4 jaar in deze woning en bij hevige regenval hebben wij al diverse malen water tot aan onze woning gehad. Wij maken ons ontzettend zorgen dat bij extra verharding op juist dit delicate stukje van de straat, dat we in de toekomst het water ook	De wateroverlast is bekend bij de gemeente. De aanpak van de Venloonstraat is opgenomen in het meer jaren onderhoudsplan (MJOP) voor de periode 2028 (voorbereiding) 2030 (uitvoering). Dit is een planning onder voorbehoud. De bouw van een extra woning heeft geen dermate negatieve invloed op de wateroverlast, dat deze de planning beïnvloed en het werk hierdoor naar voren geschoven dient te worden	Nee

	<i>daadwerkelijk in onze woning gaan krijgen, met alle gevolgen van dien.</i>		
c	Afstand tot perceelsgrens: <i>Het bestemmingsplan Kom Loon op Zand 2011 stelt regels voor de afstand van een vrijstaande woning tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter te bedragen:</i> <i>de afstand van een vrijstaande woning of een blok met aaneengebouwde woningen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m. Indien de bestaande afstand van vrijstaande woningen tot de zijdelingse perceelsgrens minder bedraagt dan 3 m, dan geldt deze bestaande afstand als minimale afstand;</i> <i>De afstand van de geplande woning ligt voor een gedeelte op 1,5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens. De minimale afstand van 3 meter wordt op grote gedeeltes niet gehaald. Dit blijkt ook uit de situatietekening behorend bij de ontwerp omgevingsvergunning.</i> <i>Conclusie : Het zogenaamde bijgebouw heeft immers een breedte van meer dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw. Kortom : het zogenaamde bijgebouw zorgt voor een strijdigheid met planregels.</i>	De afstand van het hoofdgebouw tot de perceelsgrens bedraagt 3 meter, terwijl de afstand van het aangebouwde bijgebouw tot de perceelsgrens 1,5 meter is. De definitie van een aangebouwd bijgebouw impliceert dat dit bouwkundig gezien ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en functioneel een eenheid vormt met het hoofdgebouw. De breedte van het hoofdgebouw is 6,4 meter, en het aangebouwde bijgebouw heeft een breedte van 2,3 meter, wat minder is dan 50% van de breedte van het hoofdgebouw. Daarmee voldoet het plan aan de voorschriften uit het genoemde bestemmingsplan. Er is ingestemd met een procedure voor een buitenplanse afwijking van het Bestemmingsplan (projectbesluit) om de bouw van de woning met aangebouwde bijgebouw mogelijk te maken. Een projectbesluit is een besluit dat inhoudt dat ten behoeve van de verwezenlijking van een project, dat een of meer bouwwerken, werken geen gebouwen zijnde of werkzaamheden of het daarbij behorende gebruik kan omvatten, en dat afwijkt van het vigerende bestemmingsplan.	Nee
d	De inrit: <i>Op de locatie voor de geplande in-uitrit staat momenteel een rij aan bomen. Deze bomen hebben een stamomtrek van meer dan 50 cm, waardoor deze niet zonder kapvergunning gekapt mogen worden. Daarnaast staat tevens in de ruimtelijke onderbouwing beschreven dat de inrit zodanig wordt aangelegd, dat de bomen niet zullen worden beschadigd. Dit lijkt echter niet realistisch. De bomen staan dusdanig dicht bij elkaar, dat het vrijwel onmogelijk lijkt om de inrit aan te leggen zonder de bomen zelf of wortels ernstig te beschadigen.</i>	Het handboek bomen is leidend voor de gemeente als het gaat om werkzaamheden met en nabij bomen. Kijkend naar de situatie voor een inrit, dan heb je het al gauw over een zware belasting omdat je rekening moet houden met eventuele verhuishagen, busjes, verbouwing enz. Omdat de verwachte bewegingen op een oprit minder zijn dan op een rijbaan is de volgende constructie voldoende: grof bomenzand in combinatie met een sandwichconstructie (scheidingsdoek) die er voor zorgt dat de belasting/druk verspreid wordt. Dit in combinatie met grasbetontegels die waterdoorlatend	Nee

		zijn en een groene uitstraling hebben met de doorgroei van gras. Dit wil voor de uitvoering zeggen dat op de plek waar de inrit gaat komen er tot een diepte van +/- 80cm de bestaande grond met een zuigwagen tussen de wortels van de bomen in weggenomen moet worden en welke nadien aangevuld moet worden met bomenzand tot 15cm beneden maaiveld. Vanaf 15 cm beneden maaiveld zal er teelaarde en grasbeton tegels aangebracht worden. Na uitvoering zal er rondom de bomen geïnjecteerd moeten worden om de groeiplaats en de bomen te stimuleren.	
e	Alternatieve locaties: <i>In de huidige ontwerp omgevingsvergunning wordt afwijken van het bestemmingsplan. Uw college heeft hier, onder andere, een akkoord op gegeven, omdat er sprake is van inbreiding. Er zijn voldoende alternatieve locaties voorhanden, waar levensloopbestendig wonen mogelijk is. De geplande woning is dicht in de buurt van een Natura 2000 gebied. Om deze reden vinden we vreemd dat college toestemming verleend heeft, terwijl er alternatieve locaties beschikbaar zijn.</i>	De keuze voor de voorgestelde locatie voor de levensbestendige woning is zorgvuldig overwogen op basis van meerdere factoren, waaronder de wens om binnen de bestaande buurtstructuur te blijven en de beschikbaarheid van voorzieningen. We begrijpen dat er alternatieven zijn, maar willen benadrukken dat de initiatiefnemer specifiek heeft gekozen voor deze locatie om persoonlijke redenen die mogelijk niet volledig zijn weergegeven in de zienswijze. Wat betreft het tekort aan levensbestendige woningen in Loon op Zand, delen we graag dat dit een voortdurende zorg is waar we als gemeente actief aan werken. We erkennen dat er diverse woningen en kavels beschikbaar zijn, maar dat dit niet altijd aansluit op de individuele voorkeuren en behoeften van de aanvragers Ten slotte: In de beoordeling van dit plan is rekening gehouden met de stikstofuitstoot tijdens zowel de bouwfase als de bewoningsfase. Hierbij is uitgegaan van de geldende wet- en regelgeving omtrent stikstof, en er zijn maatregelen voorgesteld om de impact hiervan te beperken. Het plan is niet gesplitst in bouwen zonder wonen; beide aspecten zijn integraal beoordeeld.	Nee

f	Mitigatie van de problemen: <i>De erfafscheiding aan de achterzijde van de woning is nu een groene erfafscheiding in de vorm van een haag. Deze biedt gedurende het jaar te weinig privacy.</i> <i>Op kosten van de aanvrager willen we onderhoudsvrije erfafscheiding die voldoende hoog en niet doorzichtig is.</i> <i>De erfafscheiding aan de voorzijde van de woning is ook een groene erfafscheiding in de vorm van een haag. Deze biedt gedurende het jaar eveneens te weinig privacy.</i> <i>We willen op kosten van de aanvrager onderhoudsvrije erfafscheiding die voldoende hoog is zodat privacy gewaarborgd wordt voor beide kanten.</i> <i>We willen graag een lager erfafscheiding vanaf voorzijde van de bouwgrems van de woning zien in de richting van de straatkant zodat vrije uitzicht bij uitrijden van de oprit bewerkstellig wordt.</i> <i>We willen bomen die in bestektekening getekend zijn ter hoogte van het toto in het dak getekende dakraam – ook daadwerkelijk gepland worden.</i> <i>De warmtepomp die nu op het dak aan de kant van nr. 15, te verplaatsen naar de plek waar deze niet zichtbaar en hoorbaar is voor ons.</i>	De plaatsing en uitstraling van de erfafscheidingen (planten) is privaatrechtelijk geregeld tussen de betrokken partijen. De huidige haag aan de voorzijde en achterzijde voldoet aan de wettelijke eisen voor erfafscheidingen en is in overeenstemming met de privaatrechtelijke voorschriften. De huidige erfafscheiding is geplaatst met inachtneming van verkeersveiligheid en zichtlijnen. Er zijn geen bomen op de bestek tekeningen. De locatie en opstelplaats van de warmtepomp zijn in overeenstemming met de bouwvoorschriften en geluidsnormen. De afstand van de warmtepomp tot de perceelsgrens van nr. 15 is ongeveer 6 meter, en deze is opgesteld richting de achtertuin.	Nee
----------	---	--	------------

Zienswijze 4

4	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	aanpassing
a	Inrit: <i>Wij denken dat, zoals er de Venloonstraat nu uit ziet hij ook moet blijven. Het zou met name groen moeten blijven, er staan nu mooie bomen en wij vermoeden dat deze gaan verdwijnen omdat er een inrit geconstrueerd gaat worden. De ruimte tussen de bomen is niet voldoende om de gevraagde inrit</i>	Het handboek bomen is leidend voor de gemeente als het gaat om werkzaamheden met en nabij bomen. Kijkend naar de situatie voor een inrit, dan heb je het al gauw over een zware belasting omdat je rekening moet houden met eventuele verhuishagen, busjes, verbouwing enz.	Nee

	zonder ontgroening te kunnen realiseren. Wij willen de garantie dat de bomen die er nu staan ook blijven staan. Groenstroken zijn ons inziens toch beschermd! We hebben foto's gemaakt van de huidige situatie zodat wij hier later op terug kunnen komen indien er toch bomen verwijderd zijn.	Omdat de verwachte bewegingen op een oprit minder zijn dan op een rijbaan is de volgende constructie voldoende: grof bomenzand in combinatie met een sandwichconstructie (scheidingsdoek) die er voor zorgt dat de belasting/druk verspreid wordt. Dit in combinatie met grasbetontegels die waterdoorlatend zijn en een groene uitstraling hebben met de doorgroei van gras. Dit wil voor de uitvoering zeggen dat op de plek waar de inrit gaat komen er tot een diepte van +/- 80cm de bestaande grond met een zuigwagen tussen de wortels van de bomen in weggenomen moet worden en welke nadien aangevuld moet worden met bomenzand tot 15cm beneden maaiveld. Vanaf 15 cm beneden maaiveld zal er teelaarde en grasbeton tegels aangebracht worden. Na uitvoering zal er rondom de bomen geïnjecteerd moeten worden om de groeiplaats en de bomen te stimuleren.	
b	Straatbeeld: <i>Wij zijn ernstig bezorgd over het straatbeeld wat gaat ontstaan wanneer de omgevingsvergunning toch wordt verleend. Er zijn reeds grove fouten gemaakt met het aanzicht van onze straat in een recentelijk verleden. Het wanstaltige mausoleum waar iedereen met afgrijzen over spreekt op Venloonstraatnummer 1. Mede hierdoor maken we ons ernstig zorgen over ons woongenot en dan spreken we nog niet over de waardevermindering van onze villa, die zal gaan optreden als het straatbeeld gaat lijken op een straat met aaneengeschaalde woningen. Inbreiding kan zo niet bedoelt zijn! Ook hier hebben de aanvragers destijds ook voor gekozen. De ruimte, het natuurgebied, het woongenot en de rust welke er in de Venloonstraat heerst. Bovendien willen graag ons "groene" uitzicht behouden en is er geen enkele valide reden om zomaar een huis</i>	Straatbeeld COK – advies Het aanzicht van de te bouwen woning in relatie tot de Venloonstraat is beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK of welstand). Deze commissie beoordeelt en bepaalt of een ontwikkeling passend is op een bepaalde plek en of de uitstraling past bij de omgeving. Ook voor de betreffende ontwikkeling heeft de commissie bepaald dat deze ontwikkeling op deze plaats passend is. Ook vanuit stedenbouwkundig perspectief is bepaald dat een woning op deze plaats past binnen de buurt.	Nee

	ergens tussen te plaatsen louter om eigen voldoening.		
c	Bestemmingsplan: <i>Wij zagen op de ontwerp-tekening een rood bouwvlak. Op de ingeleverde tekening is dit rode bouwvlak verdwenen. Dit bouwvlak werd reeds ruimschoots overschreden. Er worden naast de normale bouw ook aanbouwen getekend waarvoor geen vergunning nodig is. Wij nemen aan dat deze overschrijdingen allemaal passen binnen het bestemmingsplan zoals dat nu geldt. KOM Loon op Zand 2011.</i> <i>5) Wij zijn van mening dat het bebouwde deel van de twee kavels die zijn ontstaan de maatstaf van het bestemmingplan te boven gaan. Zeker het bebouwde deel in het bestaande kavel overtreft ons inziens het maximale percentage van bebouwing. Wij vinden hier dan ook helemaal niets van terug in de aanvraag. Ook vragen wij ons af of aan de volgende artikelen 17.2.3-17.2.4-17.2.5-17.2.6-17.2.7-17.2.8 van het bestemmingsplan wordt voldaan. Ook vinden wij niets terug aangaande 17.7.1 algemeen en 17.7.3 betreffende de toelaatbaarheid.</i>	Afwijkingsprocedure en Ruimtelijke Onderbouwing Het klopt dat in de ruimtelijke onderbouwing wordt geconcludeerd dat de voorgestelde ontwikkeling niet volledig past binnen de geldende regels van het vigerende bestemmingsplan "Kom Loon op Zand 2011". Dit is inderdaad een belangrijk punt, en het is daarom dat er een afwijkingsprocedure wordt gevolgd. Reden voor de Afwijkingsprocedure De afwijkingsprocedure, ook wel bekend als de 'buitenplanse afwijking', biedt een juridisch kader waarmee het mogelijk is om van het bestemmingsplan af te wijken onder bepaalde voorwaarden. Deze procedure wordt ingezet wanneer er sprake is van een plan dat, hoewel in strijd met het huidige bestemmingsplan, toch wenselijk en passend kan zijn binnen de ruimtelijke ordening van de gemeente. Dit kan bijvoorbeeld zijn vanwege economische, maatschappelijke of stedelijke ontwikkelingen die bijdragen aan het algemeen belang. Beoordeling en Toetsing Bij het toepassen van een afwijkingsprocedure wordt zorgvuldig beoordeeld of de afwijking opwegen tegen de beleidsdoelen en regels die in het bestemmingsplan zijn vastgelegd. Dit betekent dat er gekeken wordt naar de impact op de omgeving, de inpasbaarheid in de bestaande bebouwing en infrastructuur, en de belangen van alle betrokken partijen, waaronder de omwonenden. Ook wordt rekening gehouden met de NVOI (Nota van Uitgangspunten Integrale Ruimtelijke Ordening) en de Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening). Dorpskern en Gemeentelijke Overwegingen Loon op Zand is een dorp met een historische dorpskern en	Nee

		ontwikkelingen hier zorgvuldig moeten worden afgewogen. De gemeente heeft bij het beoordelen van het bouwplan en het volgen van de afwijkingsprocedure ook deze lokale context in ogenschouw genomen. Het doel van de afwijkingsprocedure is niet om de bestaande regels zonder reden te omzeilen, maar om flexibele mogelijkheden te bieden voor ruimtelijke ontwikkeling wanneer dit in het algemeen belang is en zorgvuldig wordt onderbouwd. Conclusie De afwijkingsprocedure wordt gevolgd omdat het bouwplan, ondanks de strijdigheid met het huidige bestemmingsplan, op basis van een gedegen ruimtelijke onderbouwing en binnen de kaders van de geldende wet- en regelgeving mogelijk en wenselijk wordt geacht. We begrijpen dat dit vragen oproept en hopen met deze toelichting enige duidelijkheid te bieden.	
d	Stikstof: <i>Het bevreemdt ons ten zeerste dat de Natura 2000 wetgeving zoals bepaald door de Europese Unie wat geldt voor het natuurgebied wat aansluit aan de Venloonstraat en niet wordt benoemd. Er wordt niets berekend en wij menen dat deze wetgeving in zijn geheel niet wordt gerespecteerd.</i> <i>Wij sluiten met de Venloonstraat rechtstreeks aan op een van de mooiste, meest bijzondere en beschermde natuureservaten van Nederland, "de Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen". Zie 131_Loonse-en-Drunense-Duinen-en-Leemkuilen_gebiedsanalyse_15-12-17_NB.pdf (natura2000.nl) Zie ook de bijlagen. Deze prachtige habitat moet beschermd blijven en het is niet aan te bevelen dat er vanuit de Venloonstraat meer uitstoot, meer verkeer, meer geluid en de straat meer bevolkt wordt. Het is nu al zover dat herten, dassen, vossen, eekhoorns, onze tuin en andere tuinen in de</i>	In de beoordeling van dit plan is rekening gehouden met de stikstofuitstoot tijdens zowel de bouwfase als de bewoningsfase. Hierbij is uitgegaan van de geldende wet- en regelgeving omtrent stikstof, en er zijn maatregelen voorgesteld om de impact hiervan te beperken. Het plan is niet gesplitst in bouwen zonder wonen; beide aspecten zijn integraal beoordeeld.	Nee

	<i>Venloonstraat bezoeken. Er bevinden zich zelfs dieren die beschermd dienen te worden namelijk de kamsalamander en de dassen.</i> <i>Er is geen andere keuze dan deze habitat en dieren te beschermen!</i> <i>Wij vinden in de aanvraag geen enkele berekening of goedkeuring omtrent Pfas en Natura2000 terug.</i>		
e	Precedentwerking: <i>Wij willen geen precedentwerking in de Venloonstraat om boven- en onder vermelde redenen. Er zijn voor de aanvragers meer dan voldoende alternatieven voorhanden om duurzaam en levensbestendig te kunnen wonen. Er worden mooie projecten en percelen aangeboden in de Kloosterstraat en het van Lierpark. Er zijn vele duurzame woningen en ook levensbestendige nieuwe woningen in gebied Molenwijk gebouwd. Inbreiding in de Venloonstraat achten wij daarom überhaupt niet van toepassing en zeer onwenselijk.</i>	Precedentwerking dient een exact gelijke situatie te zijn. Hier is dat niet het geval. In ieder individueel geval zal worden beoordeeld of een plan passend is, waarbij wordt getoetst aan alle wettelijke vereisten. Het is vaste rechtspraak dat de eventuele aanwezigheid van alternatieve locaties niet betekent dat voor deze locatie geen medewerking kan worden verleend.	Nee
f	Energielabel: <i>Wij hebben het stuk bekeken over het energielabel (definitief maken van voorlopig energielabel). Het stuk is zeer hypothetisch want er is op dit moment nog geen enkele foto aanwezig die een energielabel kan aantonen. Er worden ook allerlei berekeningen getoond die nog niet controleerbaar zijn. Dit zijn allemaal aannames!</i> <i>10) Bijlage Bouwbesluit, BENG en MPG berekeningen</i> <i>Berekeningen zijn gedaan in 2018 en toestellen zijn goedgekeurd in 2021.</i> <i>Wij hebben hier geen verstand van maar dit lijken ons zeer oude berekeningen. Het is nu 2024 dus de berekeningen zijn 6 jaar geleden gedaan. Onze vraag is of deze nog valide zijn en hier aan alle huidige eisen wordt voldaan!</i>	Energielabel Uw opmerkingen over het energielabel zijn begrijpelijk. Het voorlopige energielabel is inderdaad een indicatie en kan nog niet definitief worden vastgesteld zonder de benodigde bewijzen, zoals foto's en aanvullende documentatie. Dit proces wordt doorgaans pas afgerond wanneer de bouw en installatie van energievoorzieningen voltooid zijn en alle vereiste gegevens verzameld kunnen worden. We verzekeren u dat het definitieve energielabel pas wordt verstrekt nadat alle noodzakelijke controles en validaties hebben plaatsgevonden. Berekeningen en Geldigheid Wat betreft de berekeningen in de bijlagen Bouwbesluit, BENG en MPG, willen we graag verduidelijken dat berekeningen uit 2018 inderdaad gebaseerd zijn op de toen geldende normen en voorschriften. Echter, tijdens de goedkeuringsfase in 2021 zijn deze berekeningen opnieuw	Nee

		getoetst en goedgekeurd volgens de toen geldende eisen. Actuele Validiteit Het is een terechte vraag of deze berekeningen anno 2024 nog geldig zijn. We kunnen u verzekeren dat er bij de beoordeling van de vergunningen en het toezicht op de bouwprojecten wordt gezorgd dat alle actuele wet- en regelgeving wordt nageleefd. Indien er significante wijzigingen in de voorschriften zijn geweest sinds de oorspronkelijke berekeningen, zullen deze opnieuw moeten worden beoordeeld en, indien nodig, geactualiseerd om aan de huidige eisen te voldoen. Conclusie Samenvattend, we begrijpen uw bezorgdheid over de voorlopige aard van het energielabel en de geldigheid van de berekeningen. We bevestigen dat het definitieve energielabel pas wordt vastgesteld na een volledige validatie van de gegevens en dat de berekeningen, indien nodig, worden herzien om te voldoen aan de actuele normen. Uw opmerkingen worden serieus genomen en alle nodige stappen worden ondernomen om te waarborgen dat aan alle huidige eisen wordt voldaan.	
g	Ruimtelijke onderbouwing: <i>In de ruimtelijke onderbouwing van de gemeente Loon op Zand wordt letterlijk op pagina 5 de conclusie getrokken dat de voorgestane ontwikkeling niet past binnen de geldende regels c.q. bouwvoorschriften van het vigerende bestemmingsplan "Kom Loon op Zand 2011". Vanwege deze strijdigheid is het niet mogelijk het beoogde bouwplan te realiseren. Dit lijkt ons meer dan duidelijk! Waarom wordt er nu een afwijkingsprocedure gevolgd. Het blijft in strijd met het vigerende bestemmingsplan, ondanks alle NVOI en Barro.</i> <i>We hebben het hier over een dorp met een dorpskern. Het oude deel van Loon op Zand en niet over een stad. Derhalve achten wij dit niet toelaatbaar.</i>	Afwijkingsprocedure en Ruimtelijke Onderbouwing Het klopt dat in de ruimtelijke onderbouwing wordt geconcludeerd dat de voorgestelde ontwikkeling niet volledig past binnen de geldende regels van het vigerende bestemmingsplan "Kom Loon op Zand 2011". Dit is inderdaad een belangrijk punt, en het is daarom dat er een afwijkingsprocedure wordt gevolgd. Reden voor de Afwijkingsprocedure De afwijkingsprocedure, ook wel bekend als de 'buitenplanse afwijking', biedt een juridisch kader waarmee het mogelijk is om van het bestemmingsplan af te wijken onder bepaalde voorwaarden. Deze procedure wordt ingezet wanneer er sprake is van een plan dat, hoewel in strijd met het huidige bestemmingsplan, toch wenselijk en	Nee

	passend kan zijn binnen de ruimtelijke ordening van de gemeente. Dit kan bijvoorbeeld zijn vanwege economische, maatschappelijke of stedelijke ontwikkelingen die bijdragen aan het algemeen belang. Beoordeling en Toetsing Bij het toepassen van een afwijkingsprocedure wordt zorgvuldig beoordeeld of de afwijking opwegen tegen de beleidsdoelen en regels die in het bestemmingsplan zijn vastgelegd. Dit betekent dat er gekeken wordt naar de impact op de omgeving, de inpasbaarheid in de bestaande bebouwing en infrastructuur, en de belangen van alle betrokken partijen, waaronder de omwonenden. Ook wordt rekening gehouden met de NVOI (Nota van Uitgangspunten Integrale Ruimtelijke Ordening) en de Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening). Dorpskern en Gemeentelijke Overwegingen Loon op Zand is een dorp met een historische dorpskern en ontwikkelingen hier zorgvuldig moeten worden afgewogen. De gemeente heeft bij het beoordelen van het bouwplan en het volgen van de afwijkingsprocedure ook deze lokale context in ogenschouw genomen. Het doel van de afwijkingsprocedure is niet om de bestaande regels zonder reden te omzeilen, maar om flexibele mogelijkheden te bieden voor ruimtelijke ontwikkeling wanneer dit in het algemeen belang is en zorgvuldig wordt onderbouwd. Conclusie De afwijkingsprocedure wordt gevolgd omdat het bouwplan, ondanks de strijdigheid met het huidige bestemmingsplan, op basis van een gedegen ruimtelijke onderbouwing en binnen de kaders van de geldende wet- en regelgeving mogelijk en wenselijk wordt geacht. We begrijpen dat dit vragen oproept	
--	---	--

		en hopen met deze toelichting enige duidelijkheid te bieden.	
h	Klimaatverandering: <i>Het zal de gemeente ook niet ontgaan zijn dat er de laatste maanden enorm veel regen is gevallen en dat vele kelders zijn ondergelopen met hoge grondwaterstand. Dit is ook het geval in de Venloonstraat. In onze kelder van onze villa staat zeker 50cm hoog water, wat telkens weer er uit gepompt moet worden. Dit zal door de huidige klimaatveranderingen voorlopig ook niet wijzigen.</i>	De wateroverlast is bekend bij de gemeente. De aanpak van de Venloonstraat is opgenomen in het meer jaren onderhoudsplan (MJOP) voor de periode 2028 (voorbereiding) 2030 (uitvoering). Dit is een planning onder voorbehoud. De bouw van een extra woning heeft geen dermate negatieve invloed op de wateroverlast, dat deze de planning beïnvloed en het werk hierdoor naar voren geschoven dient te worden	Nee