



Ontwerp besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 13 juni 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van A. Nieuwenweg voor het bouwen van een woning op het perceel Zuidhollandsdijk 27 te 5171 TK Kaatsheuvel, kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie P, nummer 00052.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer UV 20221391.

Ontwerp besluit

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

1. De omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit(en):
 - a) Het (ver)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 activiteit(en):

- a) Het (ver)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 activiteit(en) 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 ontwerpbesikking hebben wij voorschriften verbonden. De voorwaarden en/of voorschriften leest behorende bij de activiteit(en) 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 (ver)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);

Zienswijzen

De ontwerpbesikking met de daarbij behorende stukken worden op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 8 februari 2023 ter inzage gelegd. Eenieder wordt gedurende zes weken na start van de ter inzage termijn in de gelegenheid gesteld een zienswijze met betrekking tot deze ontwerp besikking kenbaar te maken.

Zienswijzen kunnen zowel mondeling als schriftelijk kenbaar worden gemaakt. Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan de burgemeester en wethouders of het college van de gemeente Loon op Zand, postbus 7, 5170 AA in Kaatsheuvel.

Indien de voorkeur bestaat voor het indienen van een mondelinge zienswijze, kan contact worden opgenomen met Marco Buurstea werkzaam op de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Veiligheid, rechtstreeks bereikbaar via telefoonnummer: 0416-289080 of via email m.buurstea@loonopzand.nl

Kaatsheuvel,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Loon op Zand,

Bijlage 1: Overzicht gewaarmerkte documenten behorende bij het besluit

- Publiceerbare aanvraag 7029143 d.d. 13-06-2022
- Aanvraag 7029143 d.d. 13-06-2022
- Situatietekening d.d. 09-11-2022
- Plattegronden en gevelaanzichten blad 001 d.d. 21-06-2022 laatst gewijzigd d.d. 09-11-2022
- Doorsnede en detailtekening blad 002 d.d. 21-06-2022 laatst gewijzigd d.d. 09-11-2022
- Funderingsplan blad 003 d.d. 04-10-2022
- Funderingsadvies GF20220841
- Statische berekening 2170478 d.d. 04-10-2022
- Constructietekening 1^e verdiepingsvloer d.d. 20-12-2022
- Constructieberekeningen voorgespannen kanaalplaatvloeren d.d. 19-12-2022
- BENG-berekening dd. 02-06-2022
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. Jan-2023
- Energielabel 208530319 d.d. 21-06-2022
- Bouwveiligheidsplan 2170478 d.d. 07-06-2022
- Certificaten bouw aanvraag 2170478 d.d. 07-06-2022
- Milieuprestatieberekening 2170478 d.d. 07-06-2022
- Bouwbesluit toetsing 2170478 d.d. 06-06-2022
- Steenmonster (foto) ontvangen d.d. 13-06-2022
- Dakpan (foto) ontvangen d.d. 13-06-2022
- Verkennend bodemonderzoek 2022-352 d.d. 08-12-2022
- Aeries berekening (toelichting) d.d. 09-12-2022
- Aeries projectberekening (bijlage verkeersnetwerk) d.d. 09-12-2022
- Aeries projectberekening (bijlage mobiele werktuigen) d.d. 09-12-2022

Bijlage 2:

Overwegingen en voorwaarden behorende bij het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid onder a Wabo);

Overwegingen

De activiteit bouwen is getoetst aan:

- Bouwbesluit 2012.
- Bouwverordening van de gemeente Loon op Zand.
- Handboek Ruimtelijke Kwaliteit.

Voorwaarden

1. Het peil van de woning is bepaald op minimaal +25 cm boven de kruin van de weg.
2. Alle aanvullende constructieve berekeningen en tekeningen welke geen onderdeel uitmaken van de bouwaanvraag, zoals bijvoorbeeld van prefab heipalen, systeemvloeren, staalconstructie, prefab betonconstructies, kapconstructie, dakplaten etc. dienen minimaal 3 weken voor aanvang betreffende werkzaamheden ter goedkeuring te worden overgelegd.

Gebleken is dat de activiteit onder het stellen van voorwaarden voldoet aan de regelgeving en daarom kan de gevraagde omgevingsvergunning verleend worden.

Uitvoeringsvoorschriften

- a) 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.
- b) De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Als een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.
- c) Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.
- d) Indien de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

Meldingsplicht

De volgende werkzaamheden dient u te melden aan de Balie Openbare Ruimte. Zij geven uw melding door aan de toezichthouder op de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Veiligheid.

U mag de melding doorgeven per email openbareruimte@loonopzand.nl of telefonisch 0416–289 290.

<i>Werkzaamheid</i>	<i>Wanneer</i>
Aanvang van het werk (inclusief ontgravingswerkzaamheden)	uiterlijk 2 dagen voor de start van het werk
Aanvullen van de grond	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Heiwerk (inclusief proefpalen)	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Grondverbeteringswerkzaamheden	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Leggen van de fundering	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Storten van beton	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Leggen van de vloeren	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Gereedkomen van rioleringsputten en van grond- en huisaansluitleidingen	onmiddellijk na voltooiing *
	onmiddellijk na voltooiing *

Gereedkomen van leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil	
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

Gegevens en bescheiden die nog niet bij de aanvraag zijn overgelegd moeten 2 weken voor aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring bij de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Veiligheid worden ingediend. Het gaat hierbij om de volgende gegevens:

- De berekening(en) van de gordingen, spanten en stalen kolommen.
- De berekening(en) en tekening(en) van de fundering (inclusief wapening), gordingen, spanten, balklagen en lateien.
- De berekening(en) en tekening(en) van de systeembvloeren. Bij het indienen van de vloeren dient de maatgevende dwarskracht- en momentcapaciteit van de vloeren ter plaatse van de in te storten leidingen te worden gecontroleerd.
- De berekening(en) en tekening(en) van de fundering (incl. wapening), de beton-, hout-, en staalconstructies.
- De berekening(en) en tekening(en) van de voorziening voor de toevoer van verse lucht en de afvoer van binnenlucht (mechanische balansventilatie).

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, monsters van stenen en monsters van dakbedekking 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 behorende bij het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo);

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Buitengebied, geconsolideerde versie, is van toepassing. Het perceel is voorzien van een bouwvlak waarbinnen een vrijstaande woning mag staan.

De bouwregels van artikel 26.2 van het bestemmingsplan zijn van toepassing. De afstand ten opzichte van de perceelsgrens moet volgens deze bouwregels minimaal 3m zijn. Indien de bestaande afstand van vrijstaande woningen tot de zijdelingse perceelsgrens minder bedraagt dan 3 m, dan geldt deze bestaande afstand als minimale afstand. Een hoek van de bestaande woning ligt op een afstand van ca. 30 cm van de perceelsgrens. Dit is de kortste afstand ten opzichte van deze grens. De afstand varieert vervolgens door de schuine ligging van de woning, maar is minder dan 3m.

Van deze afstand kan worden afgeweken op basis van de Algemene afwijkingsregels in artikel 35. Het bestemmingsplan bevat in artikel 35, sub c, algemene afwijkingsregels om te herbouwen op een andere locatie.

Overwegingen

Ruimtelijke ontwikkeling

Omdat het plan niet past binnen de kaders van het bestemmingsplan dient overwogen te worden of planologische medewerking aan het initiatief wenselijk en haalbaar is.

- De direct aanwonenden staan onder verwijzing naar de op 21 oktober 2021 gehouden omgevingsdialoog positief tegenover de te herbouwen woning.
- Voor het perceel Zuidhollandsedijk 29 loopt op dit moment een procedure tot wijziging van de bestemming Agrarisch in Wonen-1 en Tuin. Het ontwerp van het wijzigingsplan ligt van 26 januari tot en met 8 maart 2023 ter inzage. Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en er wordt een nieuw bijgebouw opgericht.

Er is sprake van de bouw van een woning op een nieuwe locatie. De woning wordt binnen het bouwvlak gebouwd op een afstand van ca. 30 cm van de zijdelingse perceelsgrens. De woning wordt geheel op deze afstand gebouwd.

Voor de beoordeling van het initiatief zijn de afwijkingsregels in artikel 35, sub c, in eerste instantie richtinggevend. Aan deze regels wordt niet helemaal voldaan.

1. De herbouw is op de andere locatie stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Opmerking:

Het bouwvlak ligt op de perceelsgrens. Er is sprake van een smal perceel zodat een bouw van de nieuwe woning op een afstand van 30 cm ten opzichte van de perceelsgrens verklaarbaar is. Ook de huidige woning staat, ofschoon schuin weglopend, op deze afstand. Aan de Zuidhollandsedijk is sprake van een verspringende voorgevellijn. Het verder terug bouwen van de woning is zo bezien geen probleem.

2. Herbouw vindt uitsluitend plaats binnen het bouwvlak, als geen bouwvlak aanwezig is vindt de herbouw plaats binnen het bestemmingsvlak.

Opmerking:

Herbouw vindt plaats binnen het bouwvlak. Dit bouwvlak ligt op de perceelsgrens.

3. De afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd bedraagt niet minder dan 15 m. Als de bestaande afstand minder bedraagt dan 15 m, is bij herbouw op een andere locatie de afstand tot de weg groter dan de bestaande afstand.

Opmerking:

De nieuwe woning wordt ten opzichte van de bestaande woning op een grotere afstand tot de as van de weg gebouwd. Deze afstand bedraagt geen 15m maar 12m.

4. De afstand tot de bestemmingsgrenzen bedraagt niet minder dan 5 m.

Opmerking:

De afstand bedraagt 30 cm. Aan deze voorwaarde wordt niet voldaan. Zie verder onder 1.

5. De ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven worden niet onevenredig beperkt.

Opmerking:

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat hiervan geen sprake is.

6. De woning is aanvaardbaar uit oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat, waaronder begrepen is dat de herbouw binnen de contour van Risicovolle inrichtingen, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, en de herbouw binnen de contour van Geluidszoneringsplichtige inrichtingen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, niet is toegestaan. Dit moet met onderzoek worden aangetoond.

Opmerking:

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook externe veiligheid en geluid vormen geen probleem.

7. De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden worden niet onevenredig aangetast.

Opmerking:

Het gaat hierbij om ecologische, natuur- en landschappelijke waarden. Van een aantasting van deze waarden is mede onder verwijzing naar de ruimtelijke onderbouwing geen sprake.

Het perceel maakt deel uit van een bebouwd gebied grenzend aan het bebouwde gebied van Sprang Capelle. Uit jurisprudentie blijkt dat voor het toepassen van de afwijkingmogelijkheden op basis van het Besluit omgevingsrecht onder bebouwde kom niet de grens van de bebouwde kom van de Wegenverkeerswet bepalend is, maar de feitelijke situatie. Het perceel maakt daarom op basis van de Interim omgevingsverordening van de provincie ook deel uit van het stedelijk gebied.

Er is sprake van een aangewezen bouwplan. Temeer omdat de kosten beneden het drempelbedrag van € 10.000,00 blijven wordt geen anterieure overeenkomst aangegaan. De kosten worden verhaald in de vorm van leges. Er dient wel een overeenkomst tot verhaal van kosten tegemoetkoming planschade aangegaan te worden.

De algemene verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is van toepassing. Er wordt voldaan aan de Algemene voorwaarden onder I en, temeer omdat feitelijk sprake is van stedelijk gebied, aan de voorwaarden onder II.

In het kader van wettelijk vooroverleg vond overleg plaats met de provincie. Zij heeft op 10 januari kennisgenomen van de inventarisatie van ruimtelijke aspecten. In de huidige situatie is al sprake van een woning. Er vond geen overleg plaats met nutsbedrijven temeer omdat de woning herbouwd wordt binnen het bestaande bouwvlak binnen de bestemming Wonen.

Voor een herbouw van de woning moet de voorwaarde gelden dat het vloerpeil minimaal 0,25m boven het wegpeil moet liggen.

Er kan onder een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan op basis van een uitgebreide procedure medewerking worden verleend aan de bouw van een nieuwe woning op de beoogde locatie. Er dient nog wel een overeenkomst tot verhaal van kosten tegemoetkoming planschade te worden aangegaan.