



## Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 19 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van <sup>5.1.2.e</sup> voor het bouwen van 2 vrijstaande woningen en het omzetten van de huidige bedrijfswoning naar burgerwoning aan de Nieuweweg 3, 5171 TJ te Kaatsheuvel, kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie P, nummers 849 en 962. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 0809Z2302837.

### Ontwerpbesluit

De manager van het domein Fysiek is voornemens namens het college van burgemeester en wethouders, gelet op artikel 2.1, lid 1, sub c en artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning te verlenen.

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 in deze vergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteit:

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Het gaat hierbij om het bouwen van 2 vrijstaande woningen en het omzetten van de huidige bedrijfswoning naar burgerwoning op het perceel Nieuweweg 3 te Kaatsheuvel.

### Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit:

*Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening* en is derhalve getoetst aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

### Overwegingen

#### *Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening*

Het plan voor het bouwen van 2 vrijstaande woningen en het omzetten van de huidige bedrijfswoning naar burgerwoning aan de Nieuweweg 3 in Kaatsheuvel is in strijd met het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' en 'Herziening Buitengebied 2015'. Het perceel heeft een bedrijfsbestemming. De gronden worden niet meer gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten.

Medewerking verlenen is planologisch mogelijk met een afwijkingsprocedure zoals vastgelegd in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In de ruimtelijke onderbouwing is verwoord dat met het plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Bij het plan wordt gebruik gemaakt van de regeling Ruimte voor ruimte en overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De oppervlakte aan verharding neemt met het plan af. Ook wordt het plan zorgvuldig landschappelijk ingepast.

Om de inrichting van het plangebied en de positie van de nieuwe woningen te bepalen, is een stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd. De omvang en positie van de nieuwe woonpercelen is bepaald aan de hand van de landschapsstructuur en aanwezige erfbeplanting. Ook heeft de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' uit het geldend bestemmingsplan meegespeeld. Opgaand groen op de huidige achterperceelsgrens van Nieuweweg 3 wordt gehandhaafd en aangevuld met opgaand groen op de perceelsgrenzen. Achter deze natuurlijke grens van het bebouwingscluster wordt de openheid van het landschap gehandhaafd. De voedselrijke bovenlaag wordt afgeplagd en ondiepe poelen, die in de zomer droogvallen, bieden kansen voor diverse amfibieënsoorten.

Het plan voorziet in een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe woningen en de bijgebouwen. Daartoe is een beplantingsplan opgesteld dat onderdeel uitmaakt van deze vergunning.

#### *Vooroverleg*

Over voorliggend plan is vooroverleg gevoerd met diverse vooroverlegpartners. Hieruit zijn geen belemmeringen naar voren gekomen.

#### *Voorwaarden geluid*

Op de zuidgevel van de nieuw te realiseren oostelijke woning (woning 2 in het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï van Econsultancy, d.d. 9 augustus 2024) wordt de maximaal te ontheffen waarde van 53 dB overschreden. Een hogere waarde is hierdoor niet mogelijk voor de zuidgevel van deze oostelijke woning. Om het plan mogelijk te maken dient de zuidgevel van deze woning als dove gevel te worden uitgevoerd.

Voor de woningen dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

#### *Stikstof*

Uit de opgestelde stikstoftoets is gebleken dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van zowel de aanleg- als de gebruiksfase 0,00 mol/ha/jaar is. Om die reden is geen sprake van een vergunningplichtige activiteit als bedoeld onder artikel 2.1, lid 1, sub i Wabo. Wij wijzen u er nadrukkelijk op, dat indien u de werkzaamheden niet uitvoert conform de uitgangspunten van de stikstoftoets, u het risico loopt dat het bevoegd gezag de werkzaamheden om die reden stil kan leggen.

#### **Bijgevoegde documenten**

De meegezonden en gewaarmerkte documenten maken onderdeel uit van het besluit.

#### **Ontwerpbeschikking en eventuele zienswijzen**

De ontwerpbeschikking met de daarbij behorende stukken worden op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 18 december 2025 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 ontwerpbeschikking kenbaar te maken.

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

Van deze gelegenheid is wel/geen gebruik gemaakt.

#### **Beroepsclausule**

Belanghebbenden hebben de mogelijkheid tegen het besluit omgevingsvergunning 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.

Het beroepsschrift kan ook digitaal worden ingediend via het digitaal loket op <http://loket.rechtspraak.nl/>. Hiervoor moet gebruik worden gemaakt van DigiD.

Een beroepsschrift schorst de werking van een besluit niet.

Op het moment dat een beroepsschrift is ingediend, kan ook bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Breda een verzoek ingediend worden om een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van ons besluit). Voor de behandeling van dit verzoek zijn griffierechten verschuldigd.

#### **Inwerkingtreding**

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, treedt de omgevingsvergunning pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Kaatsheuvel, 9 december 2025

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