

Omgevingsvergunning

Het college van Heusden heeft op 30 maart 2017 een aanvraag gedaan en ontvangen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan om de voorheen op het perceel kadastraal bekend gemeente Vlijmen, sectie N, nummer 4984 t/m 4988, 4990 t/m 4993, 4995 t/m 4997, 5000, 5001, 5003 t/m 5008, 5232 5233, 5503, 5504, 5538, 5539, 5557, 5558, plaatselijk bekend als Hendrik de Jonghstraat in Haarsteeg, bestaande bouwmogelijkheden qua bouwhoogte te herstellen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 507038.

Besluit

Het college van Heusden besluit, gelet o.a. op artikel 2.1 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Woningwet de gevraagde omgevingsvergunning geheel te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- *'Afwijken van het bestemmingsplan'*
als bedoeld in artikel 2.12, lid 3, onder a Wabo;

en onder de volgende voorwaarden:

- dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning en dat hiervan niet mag worden afgeweken;
- dat rekening wordt gehouden met de onderstaande voorschriften en algemene opmerkingen in dit besluit.

Onderdeel van het besluit vormen:

- A. Bijlage I. Inhoudelijke overwegingen;
- B. Bijlage II. Algemene opmerkingen;
- C. Overige gewaarmerkte stukken;
 1. formulier aanvraag omgevingsvergunning, d.d. 30 maart 2017;
 2. ruimtelijke onderbouwing, d.d. 30 maart 2017;
 3. situatietekening, d.d. 6 februari 2017;
 4. nota van zienswijzen, d.d. 24 oktober 2017.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de hierna genoemde activiteiten aan de overeenkomstige artikelen van de Wabo. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Het blijkt dat de aanvraag voldoet aan de criteria. Daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank, Sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de bovengenoemde rechtbank.

U kunt ook een digitaal beroepsschrift of verzoekschrift indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Heusden, 24 oktober 2017

namens het college van Heusden,



Hoki Fo
Manager

Leges

De legeskosten bedragen:

<u>Leges omgevingsvergunning, activiteit: 'Afwijken van het bestemmingsplan'</u>	:	€ 9.177,00
<u>Totaal</u>	:	€ 9.177,00

Bijlage I. Inhoudelijke overwegingen

Wettelijke grondslag onderdelen 'Afwijken van het bestemmingsplan'

Een aanvraag van een omgevingsvergunning moet, voor zover die geheel of gedeeltelijk ziet op het bouwen van een bouwwerk, worden geweigerd als er niet wordt voldaan aan (een van) de toetsingscriteria genoemd in artikel 2.10 lid 1 van de Wabo.

In gevallen als bedoeld in artikel 2.10 lid 1 onder c van de Wabo (kort gezegd, de activiteit is in strijd met het bestemmingsplan of andere planologische regelgeving) kan de vergunning worden verleend in de in artikel 2.12 van de Wabo genoemde situaties.

Hieronder gaan wij puntsgewijs in op de in de artikel 2.10 lid 1 van de Wabo genoemde toetsingscriteria.

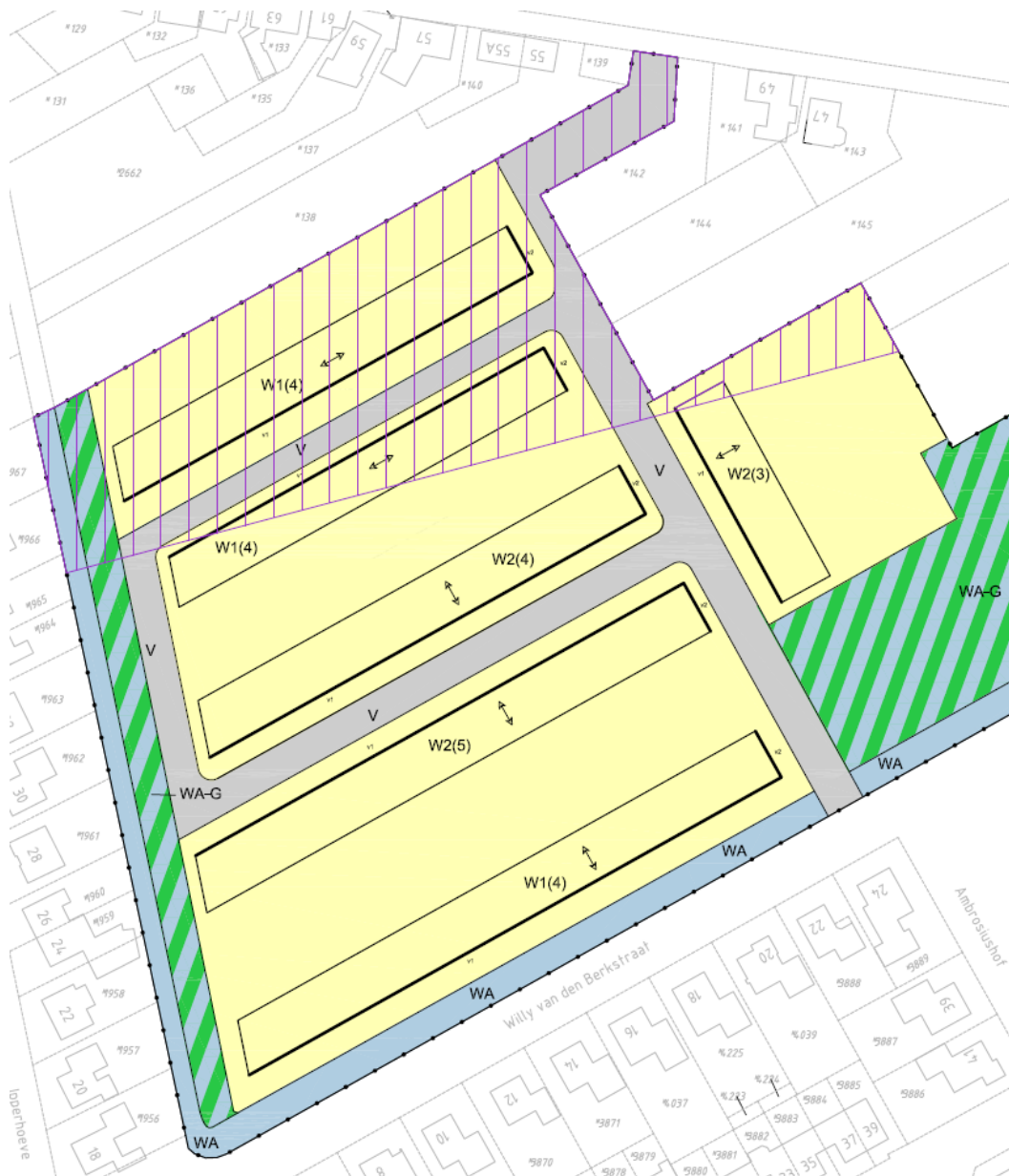
Onderdeel 'Afwijken van het bestemmingsplan'

Bestemmingsplan

Al enkele jaren ontwikkelen de gemeente Heusden en Ruimte-voor-Ruimte een woningbouwproject aan de Hendrik de Jonghstraat in Haarsteeg. Voor het plan is in het verleden een bestemmingsplan vastgesteld ('Willy van den Berkstraat'), waarin de volgende maximum bouwhoogten waren opgenomen:

- W1: Goothoogte van 3 meter en nokhoogte van 7,5 meter
- W2: Goothoogte van 4,5 meter en nokhoogte van 9 meter

De figuur hieronder laat zien waar welke bestemming en dus welke hoogte gold. Voor bijgebouwen gold een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 5,5 meter. In het geldende bestemmingsplan geldt voor bijgebouwen een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 6 meter.



Door een algemene ontheffingsmogelijkheid was het mogelijk om van die bouwhoogten af te wijken (artikel 11.1):

“Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de voorschriften van het plan ten behoeve van maximale en minimale hoogte-, breedte-, en oppervlaktelaten voor bebouwing als aangegeven op de kaart dan wel omschreven in de voorschriften indien zulks om technische redenen noodzakelijk of wenselijk is, mits de afwijking ten hoogste 10% bedraagt.”

Het meest recente en geldende bestemmingsplan ‘Haarsteeg’ (vastgesteld 31 maart 2015 en onherroepelijk sinds 27 augustus 2015) bevat deze ontheffingsmogelijkheid niet meer en daarmee zijn de bouw mogelijkheden beperkt. Wij willen daarom de verdwenen bouw mogelijkheid

terugbrengen. Op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, kan een omgevingsvergunning worden verleend waarmee een hogere bouwmogelijkheid wordt toegestaan.

Er verandert niet veel. De bouwhoogten worden teruggebracht naar hetgeen eerder mogelijk was en deels ook aanwezig is. Daarmee wordt de 10%-ontheffingsmogelijkheid rechtstreeks mogelijk. Een ontheffing is dus niet meer nodig. De bouwhoogten voor hoofdgebouwen worden dan:

- W1: Goothoogte van 3,3 meter en nokhoogte van 8,3 meter;
- W2: Goothoogte van 5 meter en nokhoogte van 9,9 meter.

Voor bijgebouwen zal de goothoogte 3,3 meter worden en de nokhoogte 6,1 meter. Verder zal de uitgifte en bebouwing van het gebied doorgang blijven vinden.

Op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, kan de omgevingsvergunning worden verleend als het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Bij dit besluit is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Deze toont aan dat een goede ruimtelijke ordening niet in gevaar komt:

- uit het geldende beleid komen geen beletselen voort voor medewerking;
- er zijn geen milieuhygiënische bezwaren;
- er wordt voorzien in een hydrologisch neutrale waterhuishouding;
- er zijn geen bezwaren voor aanwezige flora en fauna;
- er wordt niet voorzien in aantasting van archeologische en cultuurhistorische waarden;
- het plan is economisch uitvoerbaar.

Stedenbouwkundige aanvaardbaarheid

Er is sprake van een situatie die eerder al stedenbouwkundig aanvaardbaar is bevonden in het toenmalige bestemmingsplan. Desalniettemin is hierna een nieuwe afweging gemaakt.

Het plangebied ligt ingesloten tussen andere woningen.

Zo is aan de Inlaagdijk sprake van een zeer gevarieerd beeld. Het geldende bestemmingsplan gaat daar uit van een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter. Dit is de gebruikelijke bouwhoogte voor woningen in het buitengebied. Door de ligging aan de dijk zijn deze woningen wat hoger dan sommige woningen in de kern Haarsteeg zelf.

De woningen aan de Willy v/d Berkstraat en de Ipperhoeve zijn allen vrijstaande woningen. Een deel ervan is projectmatig gebouwd. Het geldende bestemmingsplan geeft voor deze woningen een goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 11 meter. Dit is dus fors hoger dan de bouwhoogten zoals die in het plangebied gelden en geprojecteerd zijn.

Voor bijgebouwen geldt in nieuwbouwgebieden als dit een goothoogte van 3,3 meter en een nokhoogte van 6 meter.

Het is niet zo dat hier sprake is van een langzaam aflopende bouwhoogte naar het achtergelegen land, maar het is echt een op zichzelf staand gebied. Door de relatief lage bouwhoogten blijft het project bescheiden en blijft de bouw dorps. Een landelijke uitstraling is het gevolg. Dit komt ook door de relatief lage goothoogte. Die garandeert een diversiteit in de architectuur, waarbij er zowel woningen met één bouwlaag met traditionele kap worden gebouwd als woningen met meerdere verdiepingen onder een hogere kap. De hogere bouwhoogten die ontstaan door de voorliggende vergunning doen geen afbreuk aan dat landelijke karakter.

Omliggende percelen worden niet aangetast in hun woon- en leefklimaat. De lichte verhoging doet geen afbreuk aan het uitzicht. Men heeft immers nu al geen vrij uitzicht. Door de ruime afstand van het plangebied tot de omliggende percelen, door sloten en openbare ruimte, is ook van een verminderde daglichttoetreding of schaduwwerking geen sprake.

Het plan is dus stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Verklaring van geen bedenkingen

Conform artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht kan een omgevingsvergunning conform artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 alleen verleend worden als de raad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. Deze verklaring van geen bedenkingen mag alleen geweigerd worden als de aanvraag in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

De raad van Heusden besloot in zijn openbare vergadering van 12 juli 2016 af te zien van het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen voor projecten tot 50 woningen (stedelijk gebied). Deze mogelijkheid staat opgenomen artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Voor de aanvraag is dus geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk.

Exploitatie

Wij besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen. Er is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in de Wro waarvoor kostenverhaal moet worden gedekt. Ook het stellen van locatie-eisen of faseringseisen is voor dit plan niet noodzakelijk.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken zijn met ingang van 27 juli 2017 voor de duur van zes weken op grond van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) voor een ieder ter inzage gelegd.

Tijdens deze periode is de mogelijkheid geboden om schriftelijk/mondeling hiertegen een zienswijze in te dienen. De stukken waren in te zien in het gemeentehuis in Vlijmen. De bekendmaking heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, het Gemeenteblad en op de gemeentelijke informatiepagina in De Heusdense Courant van 26 juli 2017.

Naar aanleiding van de ter inzage ligging is er één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot wijziging van de vergunning. Zie voor de beantwoording ervan de bij dit besluit behorende Nota zienswijzen.

Identificatie

De omgevingsvergunning heeft het volgende identificatienummer (IDN) gekregen:
NL.IMRO.0797.BwhDeJonghstr-OV01

Gelet op wat wij hiervoor hebben gezegd, hebben wij besloten om de vergunning te verlenen.

Bijlage II. **Algemene opmerkingen**

Wij hebben over de activiteiten de volgende opmerkingen:

De vergunning kan worden ingetrokken door het college van Heusden onder andere als:

- a. blijkt, dat de vergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
- b. nader over te leggen gegevens en bescheiden niet of niet tijdig zijn ingediend.
- c. blijkt dat de vergunninghouder niet heeft voldaan aan een in deze omgevingsvergunning gestelde voorwaarde.
- d. de vergunninghouder of zijn rechtsverkrijgende dit verzoekt.