

Omgevingsvergunning (uitgebreide procedure)

Op 19 maart 2021 is een aanvraag van een omgevingsvergunning ontvangen. Het betreft een aanvraag van voor het bouwen van een woning aan Hollandlaan 58 in Drunen. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Drunen, sectie L, nummer 7504. De aanvraag is bekend onder kenmerk gemeente Heusden 1092599.

Besluit

Het college van Heusden besluit, gelet op de artikelen 2.1, lid 1, sub a en c, artikel 2.10 en 2.12 van de Wabo en de Woningwet de gevraagd omgevingsvergunning geheel te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- *'Afwijken van het bestemmingsplan'*, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, aanhef en onder c, van de Wabo,
- *'Bouwen'*, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, aanhef en onder a, van de Wabo,

en onder de volgende **voorwaarden**:

- dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen I tot en met III deel uitmaken van de vergunning en dat hiervan niet mag worden afgeweken;
- dat onderstaande voorschriften en algemene opmerkingen in dit besluit in acht worden genomen.

Onderdeel van het besluit vormen:

1. Bijlage I. Inhoudelijke overwegingen;
2. Bijlage II. Voorschriften;
3. Bijlage III. Algemene opmerkingen;
4. Overige gewaarmerkte stukken: voor overzicht zie blad 2.

-  Aanvraagformulier
-  Aeriusberekening
-  Akoestisch rapport
-  B.06 Details
-  B.07 Details
-  B.08 Details
-  bestektekening Doorsneden- verdieping bov. eerste bouwlaag
-  bodemonderzoek
-  Bouwbesluitrapportage
-  Bouwbesluittekening
-  Capaciteitsberekening
-  constructie berekeningen deel 1
-  constructie berekeningen deel 2
-  constructie berekeningen deel 3
-  constructietekening keldervloer en wanden
-  constructietekeningen plattegronden constructie
-  Doorsneden
-  funderingsadvies
-  Garantie Certificaat gelaagd glas
-  MPG berekening
-  Overzichtstekening
-  Rc waarden spouwplaat
-  Ruimtelijke onderbouwing
-  Technische tekening fundering vloeren
-  Tekening infiltratie parkeren uitweg

Procedure

De besluitvormings- en voorbereidingsprocedure zijn uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo. De aanvraag is voor de eerder genoemde activiteiten getoetst aan de overeenkomstige artikelen van de Wabo. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). De aanvraag voldoet aan de criteria van deze regeling. 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 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 beroepschrift 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.

Inwerkingtreding

De definitieve omgevingsvergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift, zoals bedoeld in artikel 6.7 van de Algemene wet bestuursrecht, is verstreken of, indien gedurende deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, nadat hierop uitspraak is gedaan. Het is dan ook, gedurende in ieder geval zes weken, niet toegestaan gebruik te maken van de omgevingsvergunning.

Ondertekening

Heusden, 24 november 2021
namens het college van Heusden,



Renate Schröder
Manager

Inhoud: 1253 m³

Gegevens in het kader van de Wet Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG):

Gebruiksfunctie en gebruiksoppervlakte zoals geregistreerd volgens de wet BAG: woonfunctie: 208 m²

n.b. deze gegevens zijn in de vergunning opgenomen voor de wettelijk verplichte registratie "Wet Basisregistratie Adressen en Gebouwen" door het team Administratie en Vastgoed van gemeente Heusden. Aan deze registratie kunnen geen rechten worden ontleend in het kader van deze verleende vergunning en indien van toepassing het genomen huisnummerbesluit, op basis van de verleende vergunning. Indien u onjuistheden constateert in de geregistreerde gegevens kunt u daarvan melding maken via het e-



mail adres van de gemeente Heusden info@heusden.nl met als onderwerp "terugmelding". Vermeld bij uw melding ons kenmerk: <1092599>.

Bijlage I. Procedurele en inhoudelijke overwegingen

PROCEDURELE OVERWEGINGEN

De aanvraag

Op 19 maart 2021 is een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen.

Projectbeschrijving

Het project is als volgt te omschrijven: het bouwen van een woning.

Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in de aanvraag om omgevingsvergunning c.q. het daaraan gekoppelde verzoek tot herziening van het bestemmingsplan. Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

- *Afwijken van het bestemmingsplan*, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, aanhef en onder c, van de Wabo,
- *'Bouwen'*, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, aanhef en onder a, van de Wabo.

Volledigheid aanvraag en opschorting procedure

In verband met het ontbreken van een aantal gegevens hebben wij de aanvrager in de gelegenheid gesteld om de aanvraag aan te vullen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag na aanvulling voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook in behandeling genomen.

Bevoegd gezag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heusden is bevoegd gezag om te beslissen op de aanvraag om een omgevingsvergunning. Dit volgt uit artikel 2.4 lid 1 van de Wabo.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Het college van Heusden besloot op 13 september 2021 deze aanvraag omgevingsvergunning ter inzage te leggen.

Zienswijzen

Conform afdeling 3.4 Awb liggen alle ontwerpbesluiten 6 weken ter inzage. De terinzagelegging van alle ontwerpbesluiten wordt gelijktijdig bekendgemaakt. In deze periode kan een ieder bij het bevoegde gezag zienswijzen indienen op de ontwerpbesluiten.

Het ontwerpbesluit tot verlening van vergunning en de bijbehorende stukken zijn met ingang van 22 september voor een ieder ter inzage gelegd. De stukken zijn in te zien op het gemeentehuis in Vlijmen en op te vragen via info@heusden.nl. De bekendmaking heeft plaatsgevonden op de gemeentelijke informatiepagina in het Weekblad Heusden van 22 september 2021 en in het Gemeenteblad op www.officielebekendmakingen.nl.

Vaststellen van de ontwerpbesluiten

Het bevoegde gezag stelt de besluiten vast. In dit geval is het college voor de omgevingsvergunning het bevoegd gezag. Op basis van het 'hernieuwd besluit verklaring van geen bedenkingen 2016' vastgesteld door de gemeenteraad van Heusden in haar vergadering van 12 juli 2016 is er geen verklaring van geen bedenkingen nodig voor toepassing van 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo.

Beroep

Na het nemen van de besluiten worden de besluiten gelijktijdig bekendgemaakt en voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. In deze periode kan beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld. In de beroepsprocedure worden de besluiten behandeld als één besluit. De procedure bij deze Afdeling moet binnen 6 maanden zijn afgerond.

Tenzij een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan, treedt de definitieve beschikking (besluit) in werking na de afloop van de beroepstermijn. Tegelijk met of na het indienen van het beroep kan een voorlopige voorziening (onder meer schorsing van ons besluit) worden gevraagd bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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

Het meest recente en geldende bestemmingsplan 'Drunen Herziening 2014', dat is vastgesteld op 6 november 2014, bevat voor de projectlocatie geen mogelijkheden die het initiatief rechtstreeks mogelijk maken en bevat bovendien geen afwijkingsmogelijkheden om het initiatief te kunnen realiseren.

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, onder voorwaarden, geen milieu hygiënische bezwaren;
- er wordt voorzien in een hydrologisch neutrale waterhuishouding;
- er zijn geen bezwaren voor aanwezige flora en fauna;
- het plan tast geen archeologische en/of cultuurhistorische waarden aan;
- het plan is economisch uitvoerbaar.

Bodem

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit van de locatie een belemmering vormt voor gebruik als moestuin. Op de onderzoekslocatie is het loodgehalte in de bovengrond gemiddeld 89 mg/kg ds. Lood in de bodem kan een risico voor de gezondheid zijn. Lood heeft, met name bij jonge kinderen (0-6 jaar), een nadelig effect op het leervermogen en leidt tot een verlies van IQ-punten. Indien de locatie gebruikt gaat worden als moestuin wordt om blootstelling aan lood te voorkomen geadviseerd om, wanneer er groenten of fruit gekweekt of geteeld worden, dit te doen in bakken met schone teelaarde.

Uit het bodemonderzoek blijkt verder dat de voormalige schuur op het perceel asbestbedaking had en dat deze schuur geen goot had. Ten aanzien van de bodemgesteldheid ter plaatse van deze

zogenaamde druppelzone zijn voorwaarden opgenomen die aan de uitvoering van deze vergunning zijn gekoppeld.

Stedenbouwkundige aanvaardbaarheid

De geplande woning is gelegen in de kern van Drunen aan de Hollandlaan. Het perceel waarop de woning wordt geprojecteerd ligt aan de Grotestraat. De woning komt dus feitelijk in de achtertuin van dit perceel, maar wordt ontsloten aan de Hollandlaan. In de omgeving komen diverse typologieën voor en zodoende past een vrijstaande woning in dit straatbeeld. De straatwand langs de Hollandlaan wordt met het toevoegen van deze woning voltooid. De hoogte past in de gangbare nok- en goothoogte van de grondgebonden woningen in de omgeving van de projectlocatie.

Omliggende percelen worden niet aangetast in hun woon- en leefklimaat. Voor zover dit in Nederland een verworven recht is doet de geplande woning geen afbreuk aan het uitzicht. De woning wordt op voldoende afstand van de omliggende percelen ingepland en wordt geprojecteerd op een perceel dat qua schaal past bij de beoogde typologie.

Het plan is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Parkeren

Volgens de “Nota Parkeernormen Heusden 2016” bedraagt de parkeernorm voor een vrijstaande woning in het restgebied van de bebouwde kom 2,3 parkeerplaatsen waarvan 0,3 in de openbare ruimte. Deze parkeerbehoefte moet opgevangen worden binnen het plan.

Er is in de omgeving van de projectlocatie al voorzien in parkeren op het openbaar domein in de vorm van een parkeerhaven in het midden van de straat. Het realiseren van een parkeerplaats op openbaar domein is op deze locatie niet inpasbaar. In plaats daarvan realiseert initiatiefnemer deze parkeerplaats op eigen terrein. Vanwege het feit dat dergelijke parkeerplaatsen in principe bestemd zijn voor bezoekers van de woning kan de parkeerplaats op deze wijze ook haar functie vervullen. De afwijking wordt aanvaardbaar geacht. Er wordt voldaan aan de kwantitatieve verplichting uit de nota parkeernormen.

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 namelijk geen sprake van kostenverhaal. Ook het stellen van locatie-eisen of faseringseisen is voor dit plan niet noodzakelijk.

Onderdeel 'Bouwen'

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

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

Bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Drunen, herziening 2014' van de gemeente Heusden, vastgesteld door de gemeenteraad op 6 november 2014, van toepassing. Alsmede het parapluplan woningaantallen.

Het plangebied ligt in een gebied met de bestemming 'Wonen' (zonder bouwvlak).

De gewenste ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan, omdat ter plaatse door het ontbreken van een bouwvlak geen woning is toegestaan. Daarnaast mogen er volgens het parapluplan woningaantallen, geen extra woningen worden gebouwd op deze kavel.

Een aanvraag tot het afwijken van het bestemmingsplan ter wegneming van deze strijdigheden is in combinatie met het onderdeel "bouwen" ingediend. Voor meer informatie en de overwegingen wordt verwezen naar het onderdeel "afwijken van het bestemmingsplan"

Bouwbesluit

Met de ingediende stukken is het vooralsnog voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan aan de voorschriften van het Bouwbesluit.

Bouwverordening

Met de ingediende stukken is het voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan aan het bepaalde in de Bouwverordening voldoet.

Redelijke eisen van welstand

Op 14 mei 2019 stelde de raad van de gemeente Heusden de Update Welstandsnota Heusden 2019 vast. De welstandsnota bevat beleidsregels die wij bij onze beoordeling van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand toepassen. Op basis van deze nota valt het bouwplan in een welstandsvrij gebied. Hierdoor hoeft geen toetsing plaats te vinden aan redelijke eisen van welstand.

Conclusie

Het geheel overwegende (inclusief de afwijking van het bestemmingsplan) voldoet de aanvraag aan de bepalingen uit artikel 2.10 van de Wabo en wordt de omgevingsvergunning verleend voor de activiteit 'bouwen', mits wordt voldaan aan de voorschriften die zijn opgenomen in dit besluit en de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage(n).

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

Bijlage II. Voorschriften

Wij verbinden ten aanzien van deze activiteiten de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning (artikel 2.22 Wabo):

1. De bodemkwaliteit ter plaatse van de druppelzone (van de voormalige schuur op het zuidelijke deel van het perceel) dient voor aanvang van de bouw van de woning geschikt gemaakt te worden voor het beoogde gebruik.
2. (waarbij in afstemming met het bevoegd gezag (provincie) de communicatie mbt terugsaneerwaarden en PCB wel op gang komt).
3. De riolering en de infiltratievoorzieningen mogen pas met aarde worden afgedekt, nadat deze door cluster Veiligheid en Handhaving is gecontroleerd en in orde is bevonden;
4. Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de gemeentelijke Bouwverordening;
5. Het bouwen moet gebeuren volgens het bij de omgevingsvergunning behorende en zodanig gewaarmerkt aanvraagformulier en tekeningen;
6. Voordat aan het bouwonderdeel wordt begonnen, moeten de desbetreffende stukken voor de onderstaande onderdelen ter goedkeuring aangeleverd worden aan het cluster Omgevingsvergunningen van gemeente Heusden:

- **Bemalingsplan en aanpak bronnering.**

De gegevens moeten minimaal 3 weken voor uitvoering ter goedkeuring worden ingediend. De gegevens maken, indien goedgekeurd, deel uit van deze omgevingsvergunning;

7. De aanvang van de werkzaamheden dient tijdig en schriftelijk per mail (info@heusden.nl) aan de gemeente Heusden, cluster Veiligheid en Handhaving te worden gemeld onder vermelding van ons kenmerk;
8. De vergunninghouder moet ervoor zorgen dat de omgevingsvergunning altijd op het werk aanwezig is. Op verzoek moet de vergunning aan gemeente ambtenaren ter inzage worden gegeven;
9. Binnen 14 dagen nadat een bouwwerk of onderdeel daarvan voor ingebruikgeving of -neming is gereedgekomen, moet hiervan schriftelijk per mail melding worden gedaan aan cluster Veiligheid en Handhaving;
10. Het gebruik van bouwmachines, welke lawaai, stank of trillingen veroorzaken, of op enige andere wijze het milieu belasten, behoeft vooraf de goedkeuring van cluster Veiligheid en Handhaving.

Bijlage III. Algemene opmerkingen

Wij hebben ten aanzien van de bouwactiviteit de volgende opmerkingen:

1. De vergunninghouder moet ervoor zorgen dat de omgevingsvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is. Op verzoek moet de vergunning aan gemeenteambtenaren ter inzage wordt gegeven. Het college van Heusden kan de omgevingsvergunning bij een met reden omkleed besluit wijzigen of intrekken in de gevallen welke genoemd zijn in de Wabo;
2. De vergunning kan worden ingetrokken door het college van Heusden onder andere indien:
 - 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. binnen 26 weken na onherroepelijk zijn van deze vergunning geen begin met de werkzaamheden is gemaakt of de werkzaamheden zich in dat tijdvak hebben beperkt tot sloop- of grondwerken of tot werkzaamheden van voorbereidende aard.
 - e. de werkzaamheden langer dan 26 weken zijn gestaakt en niet zijn hervat.
 - f. de vergunninghouder of zijn rechtsverkrijgende dit verzoekt.

NB. Los van de bovengenoemde voorwaarden attenderen wij u op het volgende:

3. Voor het aanbrengen van bronneringen, het aanbrengen van een brandput, het lozen van water, het graven in waterkeringen en het dempen van watergangen is van het waterschap Aa en Maas, Postbus 5049, 5201 GA te 's-Hertogenbosch een vergunning of toestemming noodzakelijk;
4. In trottoirs, wegen en andere openbare terreinen kunnen zich leidingen en kabels bevinden. Het graven in deze terreinen is niet toegestaan.
Voor meer informatie kunt u zich wenden tot de betreffende nutsbedrijven;
5. Indien er een aansluiting met een nutsvoorziening dient te worden aangebracht, dient u contact op te nemen met desbetreffend nutsbedrijf;
6. Indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden, adviseren wij u de drie werkdagen voor aanvang van het werk contact op te nemen met KLIC. Dit kan per telefoon 0800-0080, fax 0346-287585, email aanvraag@klic.nl of via het internet www.klic.nl;
7. Als tijdens het uitvoeren van graafwerkzaamheden archeologische resten aangetroffen worden, geldt volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet, een meldingsplicht bij het bevoegd gezag;
8. Alle materialen, steigers e.d. moeten op eigen terrein geplaatst worden.
Plaatsing van materialen op de openbare weg (voor langer dan 1 etmaal) is alleen mogelijk nadat hiervoor een vergunning is verkregen. Deze vergunning (op basis van de Algemene Plaatselijke

Verordening) voor 'obstakels op de weg' moet minimaal 6 weken voor aanvang van de plaatsing bij de gemeente worden aangevraagd.