

Omgevingsvergunning

Het college van Heusden heeft op 30 juni 2015 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van J.A. van Delft voor het bouwen van een woning op het perceel kadastraal bekend gemeente Heusden, sectie F, nummer 1372, plaatselijk bekend als Wielblok 3 in Herpt. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 439553.

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;
- *'Bouwen'*
als bedoeld in artikel 2.1, sub 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. Voorschriften;
- C. Bijlage III. Algemene opmerkingen;
- D. Overige gewaarmerkte stukken;
 - 1. formulier aanvraag omgevingsvergunning, d.d. 30 juni 2015;
 - 2. Bestektekeningen BA001 t/m B011, d.d. 26 augustus 2015;
 - 3. Bestektekening BA012, d.d. 28 september 2015;
 - 4. Details, 26 augustus 2015;
 - 5. Bouwtechnische documentatie;
 - 6. Rapportage Bouwbesluit, 29 juni 2015;
 - 7. Constructie staal ST01, 16 juni 2015;
 - 8. Constructie fundering B01, 16 juni 2015;
 - 9. Landschapsplan, d.d. 30 september 2015;
 - 10. Ruimtelijke onderbouw met bijlagen, d.d. 9 oktober 2015
 - 11. Gelijkwaardigheid brandgevaarlijk dak inclusief details;

Procedure

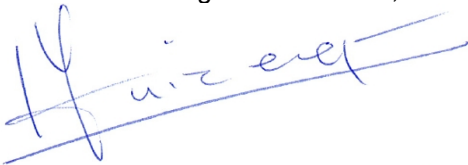
De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de hierna genoemde activiteiten aan de overeenkomstige artikelen van de Wabo. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (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, 2 februari 2016
namens het college van Heusden,



Harko-Jan Huizenga
Manager

Leges

De legeskosten bedragen:

Bouwkosten (excl. 21% BTW)	:	€ 450.000,00
Bouwkosten ambtelijk geschat (excl. 21% BTW)	:	€450.000,00
Leges omgevingsvergunning, activiteit "bouwen"	:	€ 11.339,33
Leges toets welstand	:	€ 106,70
Leges omgevingsvergunning, activiteit: "Afwijken bestemmingsplan"	:	€ 11.222,00
Totaal	:	€ 22.668,03

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

Gebruiksfunctie en gebruiksoppervlakte zoals geregistreerd volgens de wet BAG:

woonfunctie: 350 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: <439553>.

Bijlage I. Inhoudelijke overwegingen

Wettelijke grondslag onderdelen “Afwijken van het bestemmingsplan en 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.

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

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan “Het Wielblok, Herpt” en “Kom Herpt”. Het plangebied heeft hierin de bestemming ‘Wonen’, ‘Tuin’ en ‘Agrarisch’. Daarnaast is de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie” van toepassing.

Het bouwplan past niet in de vigerende bestemmingsplannen voor wat betreft:

- het bouwen van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak en buiten de bestemming 'Wonen';
- het gebruik van gronden als tuin en erf behorende bij de woning buiten de bestemming 'Tuin'.

Op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, kan de omgevingsvergunning verleend worden 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 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

De nieuwe woning wordt deels buiten het bouwvlak gesitueerd. Dit resulteert in een uitbreiding van het bouwvlak met 216 m². Het geldende bouwvlak heeft een diepte van 16 meter en zal met de vergroting een diepte krijgen van 25 meter. Deze vergroting vindt plaats aan de zuidzijde, grenzend aan het open agrarische landschap. Door de uitbreiding komt de nieuwe woning niet dicht bij andere woningen te liggen. De hoogte van de nieuwe woning bedraagt niet meer dan (de toegestane) 6 meter. De voorgenomen uitbreiding resulteert niet in een (onevenredige) aantasting van het uitzicht en dito nadelige schaduwwerking op de belendende percelen.

Het bouwplan past binnen de ontwerpproblematiek van het boeren erfprincipe. De geleiding in de massa's zorgt voor variatie. Het gebouw met de eenvoudige en langgerekte hoofdvorm met een lage kap verwijst naar de schuren die op een traditioneel boeren erf voorkomen. De breedte van het bouwvlak blijft gelijk, waardoor er vanaf het erf nog zicht op het open landschap is.

Een (extra) stuk grond met een oppervlakte van 1.429 m² is gekocht ten zuiden en westen van het bestaande bouwperceel. Voor deze gronden geldt de bestemming 'Agrarisch'. Deze gronden worden ingericht als tuin (conform de bestemming 'Tuin'). Een klein deel van deze gronden wordt overgedragen aan de buurman (aan de westzijde van het plangebied). Door deze gronden als tuin te gebruiken is het mogelijk om het gebouw op een goede manier landschappelijk in te passen zonder veel gebruiksruimte te verliezen. Daarnaast komt de achterste perceelgrens in één lijn te liggen met die van het buurperceel aan de oostzijde.

Het realiseren van gebouwen is niet toegestaan op deze gronden. Het gebruik van de gronden als tuin binnen de bestemming 'Agrarisch' is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Het erfbeplantingsplan houdt rekening met de historisch kenmerkende elementen en speelt daar op in. De soorten beplanting passen binnen de uitgangspunten van de 'Ontwikkelingsvisie Buitengebied'.

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 worden verleend 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 8 februari 2011 in alle categorieën gevallen af te zien van het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen. Deze mogelijkheid staat in 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. De kosten zijn anderszins verzekerd door een eerder gesloten overeenkomst met de aanvrager.

Onderdeel 'Bouwen'

Bouwbesluit

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

Bouwverordening

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

Bestemmingsplan

Het bouwplan voldoet niet aan het bestemmingsplan. Met deze vergunning wordt medewerking verleend. Bij het onderdeel 'Afwijken van het bestemmingsplan' wordt hier verder op ingegaan.

Redelijke eisen van welstand

Op 14 februari 2012 stelde de raad van de gemeente Heusden een welstandsnota vast, die een stelsel van beleidsregels inhoudt dat wij bij onze beoordeling van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand toepassen.

D.d. 23 juli 2015 heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit een positief advies verstrekt over het bouwplan. Wij hebben besloten om dit advies over te nemen.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken zijn met ingang van 3 december 2015 voor de duur van 6 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 op de gemeentehuis in Vlijmen. De bekendmaking vond plaats in de Staatscourant en de gemeentelijke informatiepagina in De Scherper van 2 december 2015.

Naar aanleiding van de ter inzage legging zijn er geen zienswijzen ingediend.

Identificatie

De omgevingsvergunning heeft het volgende identificatienummer (IDN) gekregen:
NL.IMRO.0797.wielblok3-OV01

Gelet op wat wij hiervoor hebben gezegd, 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 landschappelijke inpassingsmaatregelen (erfbeplanting), zoals genoemd in het document 'Landschapsplan' (30 september 2015) zoals behorende bij dit besluit, worden binnen 2 jaar na het verlenen van deze vergunning uitgevoerd en voor onbeperkte tijd in stand gehouden. Daarnaast is vergunninghouder verplicht de onderhoudsmaatregelen, zoals genoemd in hetzelfde document, uit te voeren;
2. Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de gemeentelijke Bouwverordening;
3. Het bouwen moet gebeuren volgens het bij de omgevingsvergunning behorende en zodanig gewaarmerkt aanvraagformulier en tekeningen;
4. De aanvang van de werkzaamheden dient tijdig per mail (info@heusden.nl) aan de gemeente Heusden, team Veiligheid en Handhaving te worden gemeld;
5. Binnen 14 dagen nadat een bouwwerk of onderdeel daarvan voor ingebruikgeving of -neming is gereedgekomen, dient hiervan per mail melding te worden gedaan aan team Veiligheid en Handhaving;
6. Het dak dient uitgevoerd te worden conform de uitgangspunten en details van het rapport gelijkwaardigheid brandgevaarlijk dak.
7. Voordat aan een bouwonderdeel wordt begonnen, dienen de desbetreffende berekeningen voor de onderstaande onderdelen ter goedkeuring aangeleverd te worden aan het team Ondersteuning Leefomgeving van gemeente Heusden:
 - Definitieve constructietekeningen en berekening van de fundering, vloeren, staalconstructie en dakopbouw.

De gegevens dienen minimaal 3 weken voor uitvoering in tweevoud ingediend te worden. De gegevens maken, indien goedgekeurd, deel uit van deze omgevingsvergunning;

Bijlage III. Algemene opmerkingen

Wij hebben ten aanzien van de bouwactiviteiten 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 lozen van water, het graven in waterkeringen en het dempen van watergangen is van het waterschap "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. 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;