

Omgevingsvergunning

Het college van Heusden ontving op 24 november 2015 een aanvraag van een omgevingsvergunning van H. Andersson voor het afwijken van het bestemmingsplan, met het oog op de bouw van een bijgebouw op het perceel kadastraal bekend gemeente Heusden, sectie G, nummer 1382, plaatselijk bekend als Burgemeester Buijsstraat 33 in Herpt. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 459675.

Besluit

Het college van Heusden besluit, gelet o.a. op artikel 2.1 en 2.12 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 1, sub a, onder 3 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.
- dat de landschappelijke inpassingsmaatregelen (erfbeplanting), zoals genoemd in het document 'Situatie 2020' (12 mei 2017), zoals behorende bij dit besluit, binnen twee jaar na het verlenen van deze vergunning worden uitgevoerd en voor onbepaalde tijd in stand worden gehouden.

Onderdeel van het besluit vormen:

- A. Bijlage I. Inhoudelijke overwegingen;
- B. Bijlage II. Beantwoording zienswijze;
- C. Bijlage III. Algemene opmerkingen en voorwaarden;
- D. Overige gewaarmerkte stukken;
 1. Formulier aanvraag omgevingsvergunning, d.d. 24 november 2015;
 2. Ruimtelijke onderbouwing, d.d. 21 juli 2016;
 3. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, d.d. september 2016
 4. Brief, d.d. 10 mei 2017;
 5. Tekening 'Situatie aankoop', d.d. 12 mei 2017;
 6. Tekening 'Situatie 2020', d.d. 12 mei 2017;
 7. Factuur hovenier, d.d. 31 januari 2017.

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, 22 juni 2017

namens het college van Heusden,



Hoki Fo
Clustermanager

Leges

De legeskosten bedragen:

<u>Leges omgevingsvergunning, activiteit: 'Afwijken van het bestemmingsplan'</u>	: € 11.222,00
<u>Totaal</u>	: € 11.222,00

Bijlage I. Inhoudelijke overwegingen

Wettelijke grondslag onderdelen 'Afwijken van het bestemmingsplan'

Een aanvraag om omgevingsvergunning, voor zover die geheel of gedeeltelijk ziet op het bouwen van een bouwwerk, moet worden geweigerd als er niet wordt voldaan aan (een van) de toetsingscriteria genoemd in artikel 2.10 lid 1 van de Wabo. Ingevolge van artikel 2.7 van de Wabo kan, als een activiteit ziet op het afwijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder c, voor die activiteit voorafgaand aan en los van de overige onlosmakelijke activiteiten (bouwen) een aanvraag om omgevingsvergunning worden ingediend. Om te kunnen bouwen moet hierna nog wel een aanvraag voor de activiteit bouwen worden aangevraagd.

In gevallen als bedoeld in artikel 2.1 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 2.12 van de Wabo genoemde toetsingscriteria.

Onderdeel 'Afwijken van het bestemmingsplan'

Bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Herpt'. Het plangebied heeft hierin grotendeels de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'bijgebouwen' en 'archeologie'. Binnen de bestemming mogen bijgebouwen bij een woning worden opgericht. Echter, deze dienen volgens de regels op hetzelfde bouwperceel als de woning te worden gebouwd. Met de genoemde aanduiding kan daarvan worden afgeweken.

Een deel van het te bouwen gebouw komt echter te liggen in de aangrenzende bestemming 'Tuin'. Die bestemming staat het bouwen van een bijgebouw niet toe; de bouwregels van die bestemming staan dat niet toe. Daarnaast overschrijdt het bebouwd oppervlak het maximum, zoals genoemd in de bestemming 'Wonen'. Het project is dus strijdig met het bestemmingsplan. Daarom vraagt de aanvrager ons college om af te wijken van het bestemmingsplan.

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 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 cultuurhistorische waarden;
- het plan is economisch uitvoerbaar.

Archeologie

Voor het bouwen moet de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² een rapport overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

Als aanvulling op hetgeen de ruimtelijke onderbouwing stelt, is er een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door grondboringen uitgevoerd. Uit het booronderzoek blijkt dat er sporen zijn aangetroffen uit de Late Middeleeuwen/Nieuwe Tijd. SOB Research adviseert daarom de ondergrondse sloopwerkzaamheden en het uitgraven van de bouwput archeologisch te begeleiden.

Het is een goed rapport. In de tekst wordt telkens gesproken over antropogene ophooglagen. Deze worden gerelateerd aan de ligging van het plangebied ter plaatse van de flank van een terpachtige structuur. In afbeelding 18 en in de boorbeschrijvingen zijn deze daarentegen afgebeeld/beschreven als één pakket. Waren in dit pakket verschillende lagen te herkennen? Zo ja, is het mogelijk dat hier ook lagen uit oudere periodes bij zijn?

Bovenstaande moet nog worden verwerkt in een definitief rapport. Vanwege de hoge archeologische verwachting van het plangebied voor de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd, kan de gemeente Heusden zich vinden in het advies het plangebied nader te onderzoeken. Vanwege de beperkte oppervlakte van de ingrepen in het plangebied, kunnen wij ons vinden in het advies dit te doen door een archeologische begeleiding volgens 'protocol opgraven'. Omdat de te slopen schuur ouder is dan 1980 is de verwachting dat de archeologische laag onder de schuur nog nauwelijks verstoord is. Wij adviseren daarom ook het verwijderen van de vloeren en funderingen van de te slopen schuur archeologisch te laten begeleiden.

Voor het laten uitvoeren van een vervolgonderzoek met archeologische begeleiding is een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen vereist.

Bij een archeologische begeleiding van de werkzaamheden, worden de af te graven locaties onder archeologische condities laagsgewijs uitgegraven. Bij deze graafwerkzaamheden is de permanente aanwezigheid van een KNA-archeoloog of senior-veldtechnicus vereist.

Wanneer er archeologisch relevante sporen worden aangetroffen, dan dienen de graafwerkzaamheden te worden stilgelegd om de mogelijkheid te bieden om deze sporen te documenteren, te couperen en af te werken voordat de graafwerkzaamheden kunnen worden hervat. Dat betekent dat de initiatiefnemer rekening moet houden met eventuele vertraging van de werkzaamheden die kan optreden in het geval archeologische sporen worden aangetroffen.

Aan de voorwaarden bij deze vergunning is toegevoegd dat de aanvrager nog moet voorzien in een aangepast definitief rapport en een programma van eisen aan moet leveren voor het vervolgonderzoek. Deze documenten zullen worden meegenomen bij de beoordeling van uw aanvraag met de activiteit bouwen.

Stedenbouwkundige aanvaardbaarheid

Het plangebied ligt ten westen van de Burgemeester Buijsstraat in Herpt. Het perceel grenst aan de achterzijde aan het Oude Maasje. Op het perceel staat een bijgebouw haaks op de Burgemeester Buijsstraat. Dit bijgebouw, dat als schuur te typeren valt, hoort bij de woning aan de overzijde van de straat. Het wijkt daarmee af van het klassieke bijgebouw omdat het niet op hetzelfde perceel staat. Op zichzelf is deze gescheiden plaatsing van gebouwen overigens niet vreemd voor Herpt.

Het huidige gebouw doet al dienst als hobby- en bergruimte bij de woning. De aanvrager wil dat bijgebouw vervangen door een nieuwer exemplaar, dat eenzelfde functie heeft als het huidige. Het nieuwe bijgebouw heeft een grotere oppervlakte dan het huidige gebouw, een lagere goothoogte en een iets hogere nokhoogte. De afmetingen sluiten aan bij de afmetingen van gebouwen in de directe omgeving. Door de lage goothoogte sluit het gebouw aan bij het landelijke karakter. Omliggende gronden worden niet in hun gebruiksmogelijkheden aangetast. De schaduw zal, door de ruime afstand tot de nabijgelegen percelen, andere tuinen niet of nauwelijks bereiken.

De uitstraling van het gebouw blijft hetzelfde als in de huidige situatie: die van een landelijke schuur. Toch gaat het ontwerp uit van een aanzienlijk modernere uitstraling. Dit komt onder andere tot uiting door de grote raampartijen, de grote dakoverstekken, de zonnepanelen op het dak en de speelse plaatsing van raamopeningen in het andere dakvlak. Het volume sluit aan bij de bestaande woning. Door eenzelfde breedte en dezelfde oriëntatie aan te houden is de koppeling met de woning goed waarneembaar. Daardoor is het bijgebouw duidelijk een bijgebouw bij een woning, en geen op zichzelf staand object. Hoewel de Burgemeester Buijsstraat als het ware de kavel doorsnijdt, draagt dit juist bij aan het landelijke karakter van Herpt. De al aanwezige en nieuwe (fruit)bomen dragen verder bij aan het behouden van dit landelijke karakter.

Door die bomen en door de plaatsing van het gebouw op de westelijke zijde van het perceel werkt het gebouw, ondanks de hoogte daarvan, niet verstorend voor de rand van Herpt. De aanwezigheid van het Oude Maasje en de kantbegroeiing dragen bovendien eraan bij dat er geen bruuske overgang van het dorp naar het omliggende land ontstaat.

Het plan is dus stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht kan een omgevingsvergunning volgens artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 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 12 juli 2016 af te zien van het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen voor projecten van voorzieningen van 2 ha groot (niet stedelijk gebied). 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 Wet ruimtelijke ordening 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 13 oktober 2016 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 vond plaats in de Staatscourant en in De Scherper van 15 oktober 2015.

Naar aanleiding van de ter inzage legging is er een zienswijze ingediend. Zie voor de beantwoording daarvan bijlage II. van deze vergunning. Het besluit is (licht) gewijzigd door deze zienswijze.

Identificatie

De omgevingsvergunning heeft het volgende identificatienummer (IDN) gekregen:
NL.IMRO.0797.Burgbuijs33-OV01

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

Bijlage II. Beantwoording zienswijze

Er is één zienswijze ontvangen. Die is ingediend door gedeputeerde staten van Noord-Brabant op 23 november 2016. De zienswijze is ontvankelijk en is hieronder opgenomen.

Inhoud zienswijze

De Verordening Ruimte kent als een van de hoofduitgangspunten voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2). Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap bepaalt de Verordening Ruimte dat wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot nieuw ruimtebeslag, er feitelijk, juridisch en financieel wordt zeker gesteld dat deze ontwikkeling leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze zorgplicht geldt voor iedere ruimtelijke ontwikkeling binnen de aanduiding gemengd landelijk gebied. Ook ruimtelijke ontwikkelingen die mogelijk zijn op grond van omgevingsvergunningen (afwijken van gebruiks- en bouwregels) zijn onderworpen aan deze zorgplicht.

Gedeputeerde staten constateren dat de ontwerpomgevingsvergunning een ruimtelijke ontwikkeling binnen gemengd landelijk gebied mogelijk maakt, namelijk de vergroting van een bijgebouw met een oppervlakte van 150 m² naar 201 m². Anders dan de Verordening Ruimte vereist, gaat deze ontwikkeling niet gepaard met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Volgens het afsprakenkader over de toepassing en uitwerking van de regeling 'kwaliteitsverbetering van het landschap' valt deze ontwikkeling, naar het oordeel van gedeputeerde staten, onder categorie 3 en kan de kwaliteitsverbetering worden gerealiseerd door toepassing van een forfaitair bedrag voor het vergroten van bijgebouwen bij een woning groter dan 100 m². Niet is aangetoond waarom, naar het oordeel van de gemeente, niet aan het afsprakenkader behoefte te worden voldaan.

Verder dient zekerstelling van realisering en instandhouding van de kwaliteitsverbetering van het landschap te zijn geborgd. Dit kan door een anterieure overeenkomst, maar gedeputeerde staten adviseren om deze borging via voorschriften in de omgevingsvergunning zeker te stellen.

Beantwoording zienswijze

Wij gingen er in een eerder stadium vanuit dat het bijgebouw binnen categorie 1 zou passen omdat het qua afmetingen vergelijkbaar is met woningen. Woningen vallen binnen categorie 1. Desalniettemin zijn de regels duidelijk: het betreft een categorie 3-ontwikkeling. De aanvrager is dan ook verzocht om een beplantingsplan.

De aanvrager leverde vervolgens een toelichtende brief aan met daarin de berekening van de forfaitaire benadering, samen met een overzicht van de te planten erfbepanting. De gehanteerde rekenmethode sluit aan bij de rekenmethode zoals die ook wordt gebruikt wordt in het kader van WOZ-berekeningen en is dus acceptabel. De totale kosten aan aanplant overschrijden al ruimschoots de vereiste investering. De kosten van het onderhoud komen daar nog bovenop.

De landschappelijke doelstellingen zijn opgenomen in de 'Ontwikkelingsvisie Buitengebied Heusden'. De ontwikkelingsvisie geeft per deelgebied landschappelijke doelstellingen. Voor het plangebied geldt:

- het behoud en herstel van de kleinschalige en diverse ruimtelijke en functionele kenmerken (zoals fruit- en boomgaarden, heggen, houtwallen en dergelijke);
- het herstel en het leesbaar maken van het tracé van het 'Oude Maasje'.

Het beplantingsplan voorziet voornamelijk in fruitbomen en blokheggen. Rondom het te bouwen bijgebouw, maar ook op het moederperceel zijn appel-, kersen-, perenbomen en walnoten gepland. Langs het Oude Maasje zijn knotwilgen aanwezig. Daarmee wordt het water gesignaleerd en begeleid. Door de fruitbomen sluit het perceel aan op het landelijke karakter van de kern Herpt. Door de beplanting wordt bovendien de koppeling tussen het moederperceel en het projectperceel duidelijker. Er ontstaat een erf waar de Burgemeester Buijsstraat doorheen loopt, zoals elders in Herpt ook het geval is. Het beplantingsplan voldoet dan ook aan het beleid en de stedenbouwkundige opzet.

Door een voorwaarde aan deze vergunning te verbinden, is de realisering en instandhouding van de erfbeplanting geborgd.

Bijlage III. Algemene opmerkingen en voorwaarden

Wij hebben nog de volgende opmerkingen en voorwaarden:

1. de vergunning kan worden ingetrokken door het college van Heusden onder andere als:
 - a. blijkt, dat de vergunning door 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;
2. er dient nog een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen te zijn aangevraagd en conform deze vergunning te zijn verleend om te mogen beginnen met het bouwen;
3. bij de beoordeling van de vergunningaanvraag voor het bouwen dient nog een definitief archeologisch rapport te worden aangeleverd, conform de opmerkingen in deze vergunning;
4. bij het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen dient nog een programma van eisen (archeologie) te worden aangeleverd voor de verdere werkzaamheden en het onderzoek ter plaatse, conform de opmerkingen in deze vergunning.