

Omgevingsvergunning

Het college van Heusden ontving op 22 december 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning van de heer G.W.A. van Sambeek, namens S2 Ontwikkeling BV voor het bouwen van 7 woningen op de percelen kadastraal bekend gemeente Drunen, sectie L, nummers 2359, 6959 en 6960, plaatselijk bekend als Valeriusstraat 6 in Drunen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 00419308.

Besluit

Het college van Heusden besluit, gelet o.a. op artikel 2.1, 2.2, 2.10 en 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Woningwet de gevraagde omgevingsvergunning geheel te verlenen voor de volgende activiteiten:

- *'Afwijken van het bestemmingsplan'* voor het bouwen van 7 woningen overeenkomstig de aanvraag d.d. 22 december 2014 die onderdeel uitmaakt van dit besluit als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo;
- *'Bouwen'* voor het bouwen van 7 woningen overeenkomstig de aanvraag d.d. 22 december 2014 die onderdeel uitmaakt van dit besluit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo;
- *'Kappen'* voor het kappen van 5 bomen overeenkomstig de aanvraag d.d. 22 december 2014 die onderdeel uitmaakt van dit besluit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder g 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 de voorschriften zoals vermeld in de bij deze vergunning behorende Bijlage II in acht worden genomen;
- dat rekening wordt gehouden met de algemene opmerkingen zoals vermeld in de bij deze vergunning behorende Bijlage III.

Onderdeel van het besluit vormen:

1. Bijlage I. Inhoudelijke overwegingen;
2. Bijlage II. Voorschriften;
3. Bijlage III. Algemene opmerkingen;
4. Overige gewaarmerkte stukken;

- Aanvraagformulier (Aanvraagnummer 1588487 d.d. 22 december 2014);
- Situatie, E13018, BA.0.00, d.d. 15-12-2014;
- Plattegronden, E13018, BA.1.01, d.d. 15-12-2014;
- Optietekening, E13018, BA.1.02, d.d. 15-12-2014;
- Gevels en Doorsneden, E13018, BA.2.01, d.d. 02-07-2015;
- Riolering (principe), E13018, BA.7.01, d.d. 15-12-2014;
- GO en VG, E13018, BA.9.01, d.d. 15-12-2014;
- A3 boek constructief ontwerp, B14.132, 01, d.d. 17-12-2014;
- Constructief ontwerp, B14.132, 02, d.d. 17-12-2014;
- Bouwbesluit, projectnummer E13018, d.d. 13-12-2014;
- Advies bluswater en bereikbaarheid door de brandweer, d.d. 25-03-2015;
- Verkennend bodemonderzoek, Milon bv, d.d. 10-05-2013;
- Uniec 2.1 eindwoning, d.d. 13-12-2014;
- Uniec 2.1 tussenwoning, d.d. 13-12-2014;
- Akoestisch onderzoek Cauberg-Huygens DPA, 20131676-04, d.d. 11-03-2014;
- Detailboek, E13018, BA.4.00, d.d. 02-07-2015;
- Ruimtelijke onderbouwing, bureau Verkuylen, d.d. 26-03-2015;
- bijlagen ruimtelijk onderbouwing Valeriusstraat, d.d. 26-03-2015;
- Inventarisatie 5 bomen, d.d. januari 2015;
- Situatie met de 5 bomen aangegeven;
- Tekening infiltratie;
- DGBC tussenwoning materialentool, d.d. 17-02-2015;
- DGBC eindwoning materialentool, d.d. 17-02-2015;
- Veiligheids- en gezondheidsplan, 06-03-2015;
- V02 150212 05813091A KRT14B verhard opp – plan (A3);
- V02 150212 05813091A KRT14A verhard opp – bestaand (A3);
- 12-02-2015 05813091A HNO tool;
- 05813019A Valeriusstraat 6 Drunen aangepaste waterberging mail;
- Advies William Peters, RE 05813019A Valeriusstraat 6 Drunen aangepaste waterberging mail;

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.

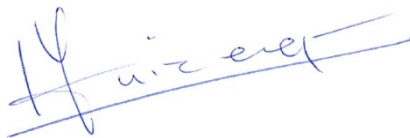
Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen 6 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 beroepschrift 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 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.

Heusden, 10 juli 2015,
namens het college van Heusden,



Harko-Jan Huizenga
Manager

Leges

De legeskosten bedragen:

Bouwkosten (excl. 21% BTW)	:	€ 495.000,00
Bouwkosten ambtelijk geschat (excl. 21% BTW)	:	€ 550.000,00
Leges omgevingsvergunning, activiteit: 'Bouwen'	:	€ 10.487,00
Leges omgevingsvergunning, activiteit: 'Afwijken van het bestemmingsplan'	:	€ 11.084,00
Totaal	:	€ 21.571,00

Inhoud: 2446 m3

Gegevens in het kader van de Wet Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG):
Gebruiksfunctie en gebruiksoppervlakte zoals geregistreerd volgens de wet BAG:
Woonfunctie: 693 m².

n.b. deze gegevens zijn in de vergunning opgenomen voor de wettelijk verplichte registratie 'Wet Basisregistratie Adressen en Gebouwen' door 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-mailadres van de gemeente Heusden info@heusden.nl met als onderwerp 'terugmelding'. Vermeld bij uw melding ons kenmerk: <00419308>.

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 als 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 'Drunen Zuid', vastgesteld door de raad van Heusden op 15 juni 2010 en onherroepelijk sinds 26 oktober 2011. Het plangebied heeft hierin de enkelbestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Verkeer'.

Beide bestemmingen staan de bouw en het gebruik van de woningen niet toe. Het gebruik van de gronden direct aan de Valeriusstraat als parkeerplaatsen en openbare ruimte past wel in het bestemmingsplan. Het initiatief past niet in de afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden die het bestemmingsplan geeft.

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 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.

Het plan past dus in een goede ruimtelijke ordening.

Stedenbouwkundige aanvaardbaarheid

De Valeriusstraat is een woonstraat die direct aansluit op de hoofdontsluitingsroute van Drunen, gevormd door de Statenlaan-Beethovenlaan. Het plangebied ligt in de wijk Venne Oost, een uitbreiding uit de jaren '70/'80. Dit deel van Drunen Zuid bestaat uit de voor die tijd typische lus vormige woonstraten, woonerven en erfstraten met geschakelde en aaneengebouwde eengezinswoningen. De woningen hebben allemaal 2 bouwlagen met een zadeldak. Het bouwplan speelt daarop in. Door het woningtype, de bouwvorm en de oriëntatie van de woningen sluiten deze aan op de woningen die direct grenzen aan het plangebied. De locatie is te klein om te kunnen zorgen voor een kwalitatieve differentiatie van woningtypen binnen het gebied. De bebouwingsdichtheid past binnen het gebied. De locatie had zich ook geleend voor een meer opvallend gebouw, want liggend op een hoek en aan de entree van een wijk. Het voorliggend plan levert dan weliswaar geen opvallende entree, maar wel een verbetering van een licht vervallen plek.

Door de ruime ligging ten opzichte van de woningen aan het Offenbachplantsoen, ontstaat er geen vermindering van het woongenot van die woningen. Doordat de achtertuinen van de nieuwe woningen aan de westzijde liggen, neemt de schaduwwerking niet onevenredig toe. De inkijk in de achtertuinen van de bestaande woningen neemt door de bouw van de woningen iets toe, maar door de bestaande woningtypen is er van echte privacy in de huidige situatie al geen sprake meer. De haakse situering draagt ook bij aan het behoud van het woongenot.

De openbare ruimte in de buurt kenmerkt zich, behalve door genoemde straten, door klein snippergroen en plantsoenen. Deze zijn onder andere ontstaan door de oriëntatie van de gebouwen op de straten. Daardoor zijn restruimtes ontstaan, die in de huidige situatie zorgen voor openheid en groen op specifieke ruimtes. Grotere stukken groen liggen elders in de buurt. Het groen binnen het plangebied vervult geen speciale waarde, anders dan voor het beeld. Er is geen ruimte voor spelen of voor natuurebeleving. Het ontwerp verandert weinig in die situatie. Dat is aanvaardbaar, er is geen noodzaak tot het opwaarderen van het groen. Drie van de aanwezige bomen maken onderdeel uit van het Groenstructuurplan als nevengeenstructuur. Twee daarvan kunnen niet behouden blijven als gevolg van het plan. Deze worden binnen het plangebied gecompenseerd. Daardoor blijft de waarde van het groen behouden (zie hierna ook het onderdeel 'Kappen'). De ruimtelijke onderbouwing gaat hier ook op in.

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 8 februari 2011 in alle categorieën gevallen af te zien van het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen. 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. 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, mits aan een aantal nader in de bij dit besluit behorende bijlage I aangegeven voorwaarden wordt voldaan.

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 februari 2012 stelde de raad van de gemeente Heusden een welstandsnota vast, die een stelsel van beleidsregels inhoudt die wij bij onze beoordeling van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand toepassen. Deze welstandsnota heeft verschillende gebieden als welstandsvrij aangemerkt. Het gebied waarvoor deze vergunningaanvraag is gedaan, ligt binnen zo'n welstandsvrij gebied. Het plan kan dus worden geacht te voldoen aan redelijke eisen van welstand.

Onderdeel 'Kappen'

Wettelijke grondslag

Een aanvraag om omgevingsvergunning voor zover die geheel of gedeeltelijk ziet op het vellen van houtopstand wordt getoetst aan de toetsingscriteria genoemd in artikel 4:11b van de APV. Na het afwegen van de verschillende toetsingscriteria en belangen kan de omgevingsvergunning verleend dan wel geweigerd worden.

Daarnaast kunnen er op basis van artikel 4:11c van de APV bijzondere voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning. De toetsingscriteria zijn:

- natuurwaarde van de houtopstand;
- landschappelijke waarde van de houtopstand;
- waarde van de houtopstand voor stads- en dorpschoon;
- beeldbepalende waarde van de houtopstand;
- cultuurhistorische waarde van de houtopstand;
- waarde voor de leefbaarheid van de houtopstand.

Overweging

De aanvraag betreft het kappen van 5 bomen aan de Valeriusstraat in Drunen. Het betreft 2 meelbessen, 1 plataan, 1 kastanje en 1 sierkers. In verband met het bouwrijp maken van de toekomstige bouwlocatie is de vergunning voor het kappen aangevraagd.

Er is geen sprake van natuurwaarde bij de bomen in die zin dat er zich bijzondere flora en fauna bevindt. De bomen hebben verder ook geen landschappelijke, cultuurhistorische waarde of waarde

voor stads- en dorpsschoon. Vanaf de openbare weg (Valeriusstraat en Offenbachplantsoen) zijn de bomen goed zichtbaar en hebben dus wel een beeldbepalende waarde. De bomen hebben allemaal een redelijke tot goede vitaliteit.

De weigeringsgronden betreffen publieke en/of algemene belangen. Daartegen moeten de belangen van de aanvrager worden afgewogen. De aanvraag is gedaan om de bouw van 7 woningen mogelijk te maken. Hiervoor moet het gebied bouw- en woonrijp gemaakt te worden. Bij het behoud van de betreffende bomen kan deze bouw niet gerealiseerd worden. Het is vanuit maatschappelijk oogpunt van groot belang om hier woningbouw te realiseren, zodat de gemeente kan voorzien in haar volkshuisvestelijke (woningbouwopgave) op korte en middellange termijn. Het verlies van de bomen is afgewogen tegen dit zwaarwegende maatschappelijk belang.

Het plan voorziet in het planten van 2 nieuwe bomen aan de Valeriusstraat. Hiermee worden niet alle bomen gecompenseerd maar blijft wel de laanstructuur (nevengroenstructuur) aan de Valeriusstraat in stand.

Daarnaast overwegen wij dat er geen andere belangen zijn die pleiten tegen het verlenen van de kapvergunning, zoals de aanwezigheid van bijzondere, beschermingswaardige diersoorten. Verder zijn er ook geen geschikte alternatieven denkbaar die de bomen zouden kunnen sparen, zoals verplaatsing en inpassing in het toekomstig plan.

Bovenstaande toetsingscriteria en belangen in overweging nemende komen wij tot de conclusie dat de omgevingsvergunning voor het kappen verleend kan worden onder de voorwaarde dat 2 bomen worden herplant in het plangebied, zodat de nevengroenstructuur in stand blijft.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken zijn met ingang van 14 mei 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 in het gemeentehuis in Vlijmen. De bekendmaking vond plaats in de Staatscourant en De Scherper van 13 mei 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.valeriusstraat-OV01

Gelet op het vorenstaande hebben wij besloten om de vergunning te verlenen.

Bijlage II. Voorschriften

onderdeel 'Bouwen'

Wij verbinden voor deze activiteiten de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning (artikel 2.22 Wabo):

1. het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de gemeentelijke Bouwverordening;
2. het bouwen moet gebeuren volgens het bij de omgevingsvergunning behorende en zodanig gewaarmerkt aanvraagformulier en tekeningen;
3. de aanvang van de werkzaamheden moet tijdig per e-mail (info@heusden.nl) aan de gemeente Heusden, cluster Veiligheid en Handhaving worden gemeld;
4. de vergunninghouder moet ervoor zorgen dat de omgevingsvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is. Op verzoek moet de vergunning aan medewerkers van de gemeente ter inzage wordt gegeven;
5. binnen 14 dagen nadat een bouwwerk of onderdeel daarvan voor ingebruikgeving of -neming is gereedgekomen, moet hiervan schriftelijk melding worden gedaan aan de gemeente;
6. de vergunninghouder moet tenminste 1 maand voordat het rioolstelsel in gebruik wordt genomen, een schriftelijk verzoek indienen om de ten laste zijnde riolering op het gemeenteriool te doen aansluiten;
7. voordat aan een bouwonderdeel wordt begonnen, dienen de desbetreffende berekeningen ter goedkeuring aangeleverd te worden aan het cluster Omgevingsvergunningen van gemeente Heusden:

a. Definitieve constructieberekening en -tekeningen;

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

8. de volgende aanpassingen zijn noodzakelijk in het kader van de waterparagraaf/ HNO berekening. Zie voor de inhoud het advies van de heer W. Peters RE 05813019A Valeriusstraat 6 Drunen aangepast waterberging. De gegevens dienen minimaal 3 weken voor uitvoering in tweevoud ingediend te worden. De gegevens maken, indien goedgekeurd, deel uit van deze omgevingsvergunning;
9. voordat aan een bouwonderdeel wordt begonnen, dient er een bouwveiligheidsplan ingediend te worden. De gegevens dienen minimaal 3 weken voor uitvoering in tweevoud

ingediend te worden. De gegevens maken, indien goedgekeurd, deel uit van deze omgevingsvergunning;

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

onderdeel 'Kappen'

Wij verbinden voor deze activiteiten de volgende voorwaarde aan de omgevingsvergunning (artikel 2.22 Wabo):

1. de verplichting om 2 te kappen bomen uit de nevengeenstructuur te herplanten in het plangebied zodat de nevengeenstructuur in stand blijft.

Bijlage III. Algemene opmerkingen

Wij hebben over deze activiteiten de volgende opmerkingen:

1. wij kunnen de omgevingsvergunning bij een met reden omkleed besluit wijzigen of intrekken in de gevallen welke genoemd zijn in de Wabo;

de vergunning kan door ons worden ingetrokken 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. 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;
2. als er een aansluiting met een nutsvoorziening moet worden aangebracht, dient u contact op te nemen met desbetreffend nutsbedrijf;
 3. als er graafwerkzaamheden plaatsvinden, adviseren wij u 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;
 4. alle materialen, steigers e.d. moeten op eigen terrein geplaatst worden.
Plaatsing van materialen op de openbare weg (voor langer dan een etmaal) is alleen toegestaan 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.