

Omgevingsvergunning

Zaaknummer: 151836

Burgemeester en wethouders hebben op 25 februari 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor 'het bouwen van een woonhuis'. De aanvraag gaat over Hoge Duinlaan 1b. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 151836.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is beoordeeld op grond van artikel 2.10, 2.11 en 2.18 van de Wabo en artikel 4:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten aan ██████████, de omgevingsvergunning op Hoge Duinlaan 1b, te verlenen voor de volgende activiteiten:

1. het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder a Wabo;
 - het bouwen van een woonhuis;
2. het uitvoeren van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan is bepaald, als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder b Wabo;
 - het kappen van 4 bomen;
3. het maken van een uitweg als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder e Wabo;
 - het aanleggen van een uitweg.
4. het vellen van een houtopstand als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder g Wabo;
 - het kappen van 4 bomen;

Vergunningvrij

In de aanvraag zijn een serre, bijkeuken, garage, atelier, bijgebouw, carport en zwembad opgenomen, gelegen op de enkelbestemming 'Wonen – Bosvilla'. De serre, bijkeuken, garage, atelier en het bijgebouw zijn getoetst aan de vergunningvrije bouwregels zoals zijn opgenomen in artikel 2, lid 3, bijlage II, van het Besluit omgevingsrecht. Het zwembad is getoetst aan de vergunningvrije regels zoals opgenomen in artikel 3, lid 5, bijlage II, van het Besluit omgevingsrecht. Het is gebleken dat een serre, bijkeuken, garage, atelier, bijgebouw, carport en zwembad voldoen aan de voorgenoemde vergunningvrije regels en vergunningvrij kunnen worden uitgevoerd.

Overwegingen

Bij het nemen van een besluit hebben wij overwogen dat:

Bouwen

- de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel aannemelijk maken dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening en het Bouwbesluit;
- het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand;
- de activiteit past in het geldende bestemmingsplan "Aalst" met de bestemming "Wonen – Bosvilla";

- uit archeologisch onderzoek is voldoende gebleken dat er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad. Gelet op artikel 25.2 van het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Kappen

- gelet op artikel 4:12 van de APV het verboden is houtopstanden in boomvlakken te vellen. Het vellen van bomen is alleen toegestaan indien de belangen van verlening opwegen tegen de belangen van behoud van de houtopstand op basis van één of meer van de volgende waarden:
 - o Ecologische waarde;
 - o Landschappelijke waarde;
 - o De waarde van de houtopstand voor stads- en dorpschoon;
 - o De beeldbepalende waarde;
 - o De cultuurhistorische waarde;
 - o De recreatieve functie.
- uit de beoordeling voldoende aannemelijk is geworden dat de kap van de bomen is toegestaan en de voornoemde waarde behouden blijven c.q. worden hersteld. Uit het bij de aangeleverde herbeplantingsplan blijkt dat wordt voldaan aan 80% van de kroonprojectie van het te herbeplanten deel van het perceel, mits de 16 bomen worden herplant conform het voornoemde herbeplantingsplan '██████████ Bomenplan' ontvangen op 1 april 2021.
- het gebleken is dat geen van de weigeringsgronden zoals bedoeld in artikel 4:12 van de APV van toepassing zijn.

Uitweg

- de uitweg wordt op grond van artikel 2:12, tweede lid van de Algemene Plaatselijke Verordening geweigerd:
 - a. ter voorkoming van gevaar voor verkeer op de weg;
 - b. indien de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
 - c. indien door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast;of
- d. indien sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.
- De bovengenoemde belangen worden niet geschaad dan wel aangetast door de locatie van de uitweg.

Uitvoeren werken of werkzaamheden

- gelet op artikel 22.3.1. van het bestemmingsplan 'Aalst' het vellen van bomen verboden is zonder omgevingsvergunning. De werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien wordt voldaan aan artikel 22.3.3 van het bestemmingsplan.
- uit de beoordeling voldoende aannemelijk is geworden dat de kap van de bomen is toegestaan en de voornoemde waarde behouden blijven c.q. worden hersteld. Uit het bij de aangeleverde herbeplantingsplan blijkt dat wordt voldaan aan 80% van de kroonprojectie van het te herbeplanten deel van het perceel, mits de 16 bomen worden herplant conform het voornoemde herbeplantingsplan 'Donmez Bomenplan' ontvangen op 1 april 2021;
- met de voorgestelde herplant van 16 bomen wordt voldaan aan artikel 22.3.3 van het bestemmingsplan.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Bouwen

1. Het binnendringen van ratten en muizen moet worden tegengegaan. De voorzieningen voor het voorkomen van binnendringen van ratten en muizen moeten voldoen aan art. 3.69 en 3.70 van het Bouwbesluit.
2. Voor de het afvoeren van afvalwater en hemelwater moet worden voldaan aan afdeling 6.4 van het Bouwbesluit.
3. Indien de afgegraven grond wordt afgevoerd van uw perceel, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.
4. Bronnering mag niet zomaar worden toegepast, er dient rekening gehouden te worden met de lozingsnorm voor het lozen van grondwater. Voor het lozen van opgepompt grondwater dient u ten minste drie weken voorafgaand aan het uitvoeren van deze werkzaamheden contact op te nemen met Team openbare ruimte, gemeente Waalre.
5. Op grond van artikel 4.4 van de Bouwverordening gemeente Waalre 2010 dient u voor het aangeven van het straatpeil en het uitzetten van de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein, minimaal zes werkdagen voor het begin van de bouwactiviteiten contact op te nemen met uw toezichthouder.
6. De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen. Gedurende de uitvoering van de bouwwerkzaamheden dient het bouwterrein te zijn voorzien van een doeltreffende afscheiding.
7. Alle artikelen uit de Bouwverordening van de gemeente Waalre 2010 en uit het Bouwbesluit 2012 zijn volledig en onverkort van toepassing.

Archeologie

8. Graafwerkzaamheden in het plangebied Hoge Duinlaan 1b dieper dan 20-110 cm in de randzones zijn niet toegestaan; zie voor precieze toegestane diepte onder het bestaande maaiveld, bijlage 7 van het archeologische rapport.
9. Indien toch dieper wordt gegraven dan onder punt 1 is aangegeven, dan dient eerst een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van karterende en mogelijk ook waarderende boringen plaats te vinden op basis van een door de gemeente goed te keuren Plan van Aanpak dat is opgesteld volgens de eisen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie (KNA 4.1).
10. Het archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die beschikt over een certificaat tot opgraven op grond van artikel 5.1 van de Erfgoedwet 2016.
11. De bevindingen van het veldonderzoek dienen schriftelijk aan het bevoegd gezag ter beoordeling te worden voorgelegd. Hierbij wordt ook in kaart gebracht (begrenzingen vindplaats(en)) en een advies gegeven hoe om te gaan met eventuele archeologische waarden die behoudenswaardig zijn en welke delen kunnen worden vrijgegeven.
12. Op basis van de uitkomsten van dit archeologisch vervolgonderzoek(en) beslist het bevoegd gezag of de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgesteld.
13. Het bevoegd gezag zal vervolgens besluiten welke archeologische vindplaatsen 1) in situ behouden kunnen worden, 2) ex situ behouden kunnen worden (opgraven), 3)

- niet behouden hoeven te worden. Voor die delen (i.e. archeologische vindplaatsen) die behouden dienen te worden zal met een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programmama van Eisen (PvE) opgegraven worden dan wel op basis van een goedgekeurd PvE maatregelen genomen worden opdat behoud in situ verantwoord is.
14. Voor die delen van het plangebied waar geen archeologische waarden zijn aangetroffen of waar de archeologische waarden zijn veiliggesteld door een afgerond definitief archeologisch onderzoek (opgraving) zal een vrijgavebeslissing opgesteld worden voor de realisatie van het werk/of werkzaamheden. Een en ander in afwachting van het bij het bevoegd gezag in te dienen evaluatie- en/of eindrapport.

Uitweg

15. De nieuwe uitweg is de ontsluiting van het perceel.
16. De gemeente behoudt zich het recht voor bij wegconstructies de uitweg te wijzigen c.q. op andere wijze te doen verlopen.
17. De kosten voor het onderhoud dan wel schadeherstel van de uitweg zijn voor rekening van de vergunninghouder.
18. De kosten voor het herstellen van eventuele beschadigingen aan gemeente eigendommen ten gevolge van gebruikmaking van deze vergunning worden op de vergunninghouder verhaald.
19. De aanvang van de werkzaamheden moeten uiterlijk 3 dagen daarvoor worden gemeld bij de opzichter Civiel van het team Openbare ruimte 040 – 2282500.
20. Het gereedkomen van de werkzaamheden moeten uiterlijk 3 dagen daarna worden gemeld bij de opzichter Civiel van het team Openbare ruimte 040 – 2282500.
21. De werkzaamheden moeten zo worden verricht dat passanten hiervan geen verkeersoverlast of verkeershinder ondervinden.
22. De werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden zonder dat er schade ontstaat aan de ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen). Voor de aanvang van mechanische werkzaamheden dient een Klic-melding te worden gedaan bij het Kadaster (www.kadaster.nl).

Kappen

23. Ter compensatie van de te kappen bomen en ter herstel, behoud en ontwikkeling van de structuur van het bosvillagegebied dienen de 16 bomen te worden herplant, conform het bij de aanvraag gevoegde herplant conform het voornoemde herbeplantingsplan 'Donmez Bomenplan' ontvangen op 1 april 2021.
24. De bomen dienen te worden herplant in het eerst volgende plantseizoen van november tot en met april.
25. Op grond van de APV geldt de omgevingsvergunning voor een periode van 3 jaar na het onherroepelijk worden. Na deze termijn vervalt de rechtskracht van deze omgevingsvergunning. In het geval het een omgevingsvergunning voor het vellen van meer dan één houtopstand betreft, is de omgevingsvergunning voor alle te vellen houtopstand slechts drie jaar geldig, ook als in fasen geveld wordt of één of meerdere houtopstand al geveld zijn.
26. De stammen en het afkomend kaphout moeten, voor zover deze zich op de openbare weg of het trottoir bevinden, zo spoedig mogelijk worden verwijderd.
27. Tijdens de werkzaamheden mag het verkeer geen onnodige hinder ondervinden en moeten voor de veiligheid van het verkeer, voor zover van toepassing, op voldoende afstand en duidelijk waarneembaar, waarschuwingstekens worden geplaatst.

28. De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd met inachtneming van de zorgplicht van artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming.
29. Alle schade of vorderingen tot schadevergoeding, zowel van de gemeente als aan derden, die ontstaan als gevolg van het gebruikmaken van deze omgevingsvergunning moeten op eerste verzoek worden vergoed.
30. Voor de veiligheid van bouwwerken en passanten moeten ten behoeve van het vellen van de houtopstand voldoende maatregelen worden getroffen.

Vergunde documenten

De volgende documenten worden meegezonden en maken als gewaarmerkt stuk onderdeel uit van het besluit:

- Aanvraagformulier.
- Verkennend bodemonderzoek.
- Rapport archeologie.
- Bouwbesluittoets.
- Constructieblad.
- Constructieberekening.
- Doorsnede AA.
- Doorsnede BB.
- Doorsnede C+D.
- Doorsnede bijgebouwen.
- Details bouwtechnisch
- Bomenplan.
- ████████ bomenplan.
- ████████ K-OO.
- Bestektekening B01.
- Bestektekening B02.
- Bestektekening B03.
- Bestektekening B04.
- Bestektekening B05.
- Bestektekening B08.
- Bestektekening B09.
- Bestektekening B10.
- Formulier Kappen.
- Formulier Aanleg.
- Detail V14
- Archeologische beoordeling van 18 maart 2021.

Inwerkingtreding

Gelet op artikel 6.1, tweede lid Wabo treedt deze omgevingsvergunning in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift (zes weken).

Bezwaar

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u hiertegen schriftelijk en binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit bij de gemeente Waalre een bezwaarschrift indienen. Wilt u het bezwaarschrift ondertekenen en ervoor zorgen dat het in ieder geval de volgende gegevens bevat:

1. uw naam en adres;
2. de datum;
3. een omschrijving (of een kopie) van het besluit waartegen u bezwaar maakt;
4. argumenten voor het bezwaar;
5. uw handtekening.

Naast het bezwaarschrift kunt u bij de Rechtbank Oost-Brabant een voorlopige voorziening en/of schorsing van het besluit vragen. Zo kunt u in een dringend geval, in afwachting van de beslissing op het bezwaarschrift, voorlopig mogelijk nadelige gevolgen van het besluit voorkomen. Een verzoek kunt u doen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>; hiervoor heeft u wel een elektronische handtekening (DigiD) nodig. Schriftelijk kan ook en wel bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant Werkgebied Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

Waalre, 12 mei 2021
Burgemeester en wethouders van Waalre,
Namens hen,

