

Onderwerp	Ontwerp omgevingsvergunning bouwen 2 woningen Mommersteeg 96, Haarsteeg
Portefeuillehouder	De heer M.A.W. Meesters

Aanleiding / voorgeschiedenis

Op 13 maart 2023 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 2 woningen aan de Mommersteeg 96 in Haarsteeg.

Hierbij treft u het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning aan. Wanneer u instemt met dit ontwerpbesluit wordt dit gepubliceerd en ter inzage gelegd.

Feitelijke informatie

Plangebied

Het perceel ligt aan de Mommersteeg 96 in Haarsteeg (kadastraal bekend gemeente Vlijmen, sectie N, nummer 6092). Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Haarsteeg. De directe omgeving kenmerkt zich door de aanwezigheid van woningen. Op onderstaande afbeelding is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven (geel gearceerd).



Afbeelding 1: Plangebied Mommersteeg 96.

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Victoria, Haarsteeg'. Hierin heeft het perceel een woonbestemming zonder bouwvlak. Hierdoor is het realiseren van woningen op het perceel momenteel niet mogelijk. Met een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12, lid 1.a.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan aan dit bouwplan medewerking worden verleend. Hierop is de uitgebreide procedure van toepassing.

Het bouwplan voorziet in de realisatie van 2 nieuwe vrijstaande eengezinswoningen. De betreffende locatie ligt in een bestaande woonwijk. Het nieuwe voorliggende plan wijkt af van het geldende

planologische regime voor deze gronden. Met een omgevingsvergunning wordt de beoogde ontwikkeling planologisch en juridisch mogelijk gemaakt.

Het plan bestaat uit een levensloopsloopbestendige woning en een reguliere gezinswoning. De levensloopsloopbestendige woning heeft alle belangrijke faciliteiten (keuken, slaapkamer, badkamer) op de begane grond en heeft hierdoor een goothoogte van 3 meter. De reguliere woning heeft de slaapkamers op de verdieping. Deze woning heeft dan ook een goothoogte van 4 meter om voldoende ruimte op de verdieping te creëren. Beide typologieën zijn dus af te lezen in de gevel. Door een overeenkomstige materialisering en detaillering is er wel duidelijk sprake van verschillende woningen die samen een harmonieus geheel vormen. Het ontwerp is ingetogen vormgegeven en een eigentijdse interpretatie van een schuur. Een duidelijke verwijzing naar de nu nog aanwezige schuren in het gebied rondom de planlocatie.



Afbeelding 2: beoogde situatie Mommersteeg 96.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor het voorliggende plan is een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Op 7 juli 2017 is het gewijzigde besluit m.e.r. (milieu effect rapportage) in werking getreden. Vanaf dat moment geldt ook voor een vormvrije m.e.r.-beoordeling dat u in een zo vroeg mogelijk stadium van de voorbereiding van het plan moet beslissen of een project-m.e.r. al dan niet noodzakelijk is. Onder een zo vroeg mogelijk stadium wordt verstaan (direct) voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbesluit van het plan.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt verwezen naar paragraaf 4.10 van de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het plan. Een project-m.e.r. blijkt niet noodzakelijk.

Doel vergunning

Het nieuwe voorliggende plan wijkt af van het geldende planologische regime voor deze gronden. Met een omgevingsvergunning wordt de beoogde ontwikkeling planologisch en juridisch mogelijk gemaakt.

Het initiatief is getoetst en hieruit is geconcludeerd dat het initiatief zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Resultaat vooroverleg

De omgevingsvergunning is besproken met de bij het vooroverleg betrokken instanties, zoals de provincie en de veiligheidsregio. Zij staan hier in beginsel positief tegenover.

Afweging

Het plan past binnen de geldende beleidskaders van onze gemeente en dat van andere relevante overheden. Daarnaast blijkt uit de toelichting van het plan dat het geen nadelige effecten heeft voor de directe omgeving. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt namelijk dat de sectorale toetsingscriteria (zoals bodem, geluid, etc.) geen belemmering vormen voor het realiseren van de woningen op deze locatie. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt verder dat het is uitgesloten dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn. Een project-m.e.r. wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Voor de vergunning is een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet vereist omdat het bouwplan valt onder de categorieën van gevallen waarvoor de raad op 12 juli 2016 een algemene verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

Er is vraag naar levensloopbestendige woningen binnen onze gemeente. Het plan voorziet in een levensloopbestendige woning en een reguliere woning, waardoor deze ontwikkeling past binnen het bestaande woonbeleid.

Het perceel is gesplitst en de geplande bouw betreft het achterste (oostelijke) gedeelte hiervan. Dit afgesplitste perceel wordt ontsloten aan de Henk van der Heijdenstraat. Op de plaats van de geprojecteerde woningen staan nu verouderde schuren. De ontwikkeling voorziet hiermee in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

De hoogte past bij de gangbare nok- en goothoogte van de grondgebonden woningen in de omgeving van de projectlocatie. Eigenaren/bewoners van omliggende percelen worden niet aangetast in hun woon- en leefklimaat. Van een onevenredig verlies van uitzicht door de geplande woningen is ook geen sprake. De woningen worden op voldoende afstand van de omliggende percelen gebouwd op een perceel dat qua schaal past bij de beoogde typologie.

Gelet op het vorenstaande kan de vergunningsprocedure gestart worden door de terinzagelegging van het ontwerpbesluit.

Inzet van middelen

De gemeente is verplicht voor de economische uitvoerbaarheid op grond van het bepaalde Afdeling 6.4 Wro haar kosten voor het in exploitatie brengen van de gronden te verhalen op de exploitant en moet daarvoor in beginsel een exploitatieplan vast te stellen. Dat hoeft niet wanneer het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. Voor deze procedure (vergunning omgevingsvergunning) hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Er wordt namelijk voor het kostenverhaal een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. De anterieure overeenkomst wordt gesloten voordat de definitieve vergunning wordt verleend.

Risico's

Dit voorstel kent geen risico's.

Procedure / vervolgstappen

Als u volgens dit voorstel besluit, wordt het ontwerpbesluit gepubliceerd, op de gemeentelijke informatiepagina in het Weekblad Heusden en op de gemeentelijke website. Het ontwerpbesluit wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tegelijkertijd wordt het ontwerpbesluit langs elektronische weg toegestuurd aan de betrokken overheidsinstanties.

Tijdens de periode waarin het ontwerpbesluit ter inzage ligt, heeft iedereen de mogelijkheid schriftelijk of mondeling een zienswijze bij u in te dienen. Na de terinzagelegging worden mogelijke zienswijzen

betrokken bij de verdere uitwerking van de omgevingsvergunning.

Omwille van de proceduresnelheid is verder nog het voorstel om het verlenen van de vergunning te mandateren aan de clustermanager mits er géén zienswijzen worden ontvangen op het voorliggende ontwerpbesluit en de anterieure overeenkomst is ondertekend op het voorliggende ontwerpbesluit. In dat geval is de vergunning namelijk gelijklopend aan het nu voorliggende ontwerpbesluit.

Voorgenomen besluit

Het voorstel is om bijgaand besluit vast te stellen.

BESLUIT

Het college van Heusden heeft in de vergadering van 23 april 2024

besloten:

- dat voor het plan 'Omgevingsvergunning Mommersteeg 96, Haarsteeg' geen m.e.r.-plicht geldt op basis van de uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling;
- in te stemmen met het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning en de daarmee samenhangende stukken, voor het afwijken van het bestemmingsplan op de percelen kadastraal bekend gemeente Haarsteeg, sectie N, nummer 6092, plaatselijk bekend als Mommersteeg 96 in Haarsteeg;
- geen exploitatieplan voor het plangebied als bedoeld in artikel 6:12 Wet ruimtelijke ordening op te stellen;
- het besluit over het verlenen van de betrokken vergunning te mandateren aan de clustermanager mits géén zienswijzen worden ontvangen op het ontwerpbesluit en de anterieure overeenkomst is ondertekend op het voorliggende ontwerpbesluit;
- het ontwerp van de omgevingsvergunning met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage te leggen voor zienswijzen.

namens het college van Heusden,
de secretaris,

mr. H.J.M. Timmermans