



gemeente  
**HEEZE-LEENDE**

Postbus 10.000

5590 GA Heeze

Bezoekadres: Jan Deckersstraat 2, Heeze

T 040 2241400

F 040 2241450

E [postbus@heeze-leende.nl](mailto:postbus@heeze-leende.nl)

I [www.heeze-leende.nl](http://www.heeze-leende.nl)

Bank BNG nr. 28.50.44.532

IBAN-nr. NL12BNGH0285044532

BIC-code BNGHNL2G

BTW nr. NL.0019.02.805.B.01

KvK 17274037

**Zaak: 1150915**

**Dossier: OV 19235**

Documentnummer: 1150915BV

## Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 24 december 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het (ver)bouwen van een bouwwerk en gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. De aanvraag is ingediend voor de locatie Euvelwegen 44 te Heeze, kadastraal bekend als gemeente Heeze, Sectie C, nummer 3310. Aangevraagd wordt het (ver)bouwen van een woonhuis en een hulpgebouw.

### Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en gelet op artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 (Wabo), in samenhang met artikel 4, lid 1, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de volgende bijlagen deel uitmaken van de vergunning:

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning, ingekomen d.d. 24-12-2019;
- 04\_17044\_verken\_bodemonderz\_20191126\_pdf, ingekomen d.d. 24-12-2019;
- D04\_17044\_Sondering\_20191112\_pdf, ingekomen d.d. 24-12-2019;
- D04\_17044\_Fundadvies\_20191206\_pdf, ingekomen d.d. 24-12-2019;
- D05\_17044\_Bouwbesluit\_20191211\_pdf, ingekomen d.d. 24-12-2019;
- D05\_17044\_EPC\_20191220\_pdf, ingekomen d.d. 24-12-2019;
- D05\_17044\_MPG\_20191220\_pdf, ingekomen d.d. 24-12-2019;
- 08\_17044\_constructierapport\_20191213\_pdf, ingekomen d.d. 24-12-2019;
- D05\_17044\_Aeriusberekening\_20191224\_pdf, ingekomen d.d. 24-12-2019;
- Schets\_hulpgebouw\_Euvelwegen\_44\_pdf, ingekomen d.d. 18-02-2020;
- D04\_17044\_rap\_geluidw\_gevel\_20200317\_pdf, ingekomen d.d. 17-03-2019;
- E05\_17044B02\_20200317\_PDF, ingekomen d.d. 17-03-2019;
- E05\_17044B03\_20200317\_PDF, ingekomen d.d. 17-03-2019;
- E05\_17044B04\_20200317\_PDF, ingekomen d.d. 17-03-2019;
- E05\_17044B05\_20200317\_PDF, ingekomen d.d. 17-03-2019;
- E05\_17044B01\_20200319\_PDF, ingekomen d.d. 19-03-2019;
- 180104\_schetsplan\_simons, d.d. oktober 2017 (Brabants Landschap).

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouw
- Handelen in strijd met regels RO

### Basisregistraties Adressen en Gebouwen

De gebruiksoppervlakte wordt is 222 m². Er vindt geen verandering plaats in het gemeentelijk adressenbestand conform de regelgeving van de BAG. Het bouwwerk heeft als gebruiksfunctie woonfunctie.

## **Procedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.1 en 2.10, de activiteit RO (afwijken van de bestemming) aan 2.1 en 2.12, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat de aanvraag voldoet en daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

## **Inhoudsopgave**

De volgende onderdelen en vergunningbladen horen bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

## **Voorwaarden**

- Het landschapsinpassingsplan, als weergegeven op tekening '180104\_schetsplan\_simons, d.d. oktober 2017 (Brabants Landschap)', behorend bij deze vergunning, moet binnen 1 jaar na verlening van deze vergunning worden gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gehouden (gelaten, beheerd en onderhouden).
- U dient te voldoen aan de algemene voorschriften zoals opgenomen in het vergunningblad "Voorschriften".

## **Nog in te dienen gegevens en bescheiden**

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

- Statische berekening en tekeningen van de verdiepingsvloer;
- Tekeningen en detailberekeningen staalconstructie;
- Tekeningen en detailberekeningen houten spanten.

## **Aanlegvergunning voor landschappelijk inpassingsplan**

Er kan een aanlegvergunning nodig zijn voor het uitvoeren van het landschapsinpassingsplan. Zie hiervoor de bepalingen in het bestemmingsplan. Gezien de voorwaarde voor uitvoering van dit plan hierboven, bent u zelf verantwoordelijk voor het tijdig indienen van deze aanvraag. Pas vanaf 6 weken na eventuele vergunningverlening kan het plan tot uitvoering worden gebracht.

## **Bijlagen**

Brochure rechtsmiddelen

## **Bezwaarclausule**

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking. Indien u het niet eens bent met het door ons genomen besluit dan kunt u tegen dit besluit, op grond van de Algemene wet bestuursrecht, binnen 6 weken na de dag dat het besluit aan u is bekendgemaakt een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Heeze-Leende, Postbus 10.000, 5590 GA Heeze-Leende. Het bezwaarschrift dient te zijn ondertekend en bevat ten minste uw naam en adres, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen uw bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar.

Indien u bezwaar instelt dan kan nog het besluit gewoon worden uitgevoerd. Het indienen van een bezwaarschrift heeft, met andere woorden, geen schorsende werking. Wel kunt u schorsing en/of een voorlopige voorziening vragen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant, t.a.v. sector bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Indien u een schorsing en/of voorlopige voorziening aanvraagt bent u griffierecht verschuldigd. U kunt ook digitaal het verzoek om

voorlopige voorziening indienen bij genoemde rechtbank 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.

Datum: 26 maart 2020

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEEZE-LEENDE  
namens dezen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. van Aubel', with a large, stylized flourish at the end.

M. van Aubel  
Bouwplantoetser  
Ruimtelijk Domein

## **Het (ver)bouwen van een bouwwerk.**

### Overwegingen en toetsingen

#### Inleiding

De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Hieronder is de toetsing aan die aspecten weergegeven.

#### Toetsing

##### **Bestemmingsplan**

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan “Buitengebied Heeze-Leende 2017” is vastgesteld. De activiteit is in strijd met het bestemmingsplan.

De strijdigheid wordt opgeheven door het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid. De motivatie hiervoor is te vinden in het vergunningblad “Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan”. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning worden verleend.

##### **Bouwverordening**

De activiteit voldoet aan de bouwverordening van de Gemeente Heeze-Leende. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning worden verleend.

##### **Bouwbesluit 2012**

De activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

##### **Welstand**

Het plan is voorgelegd aan de welstandscommissie van de gemeente Heeze-Leende. De commissie heeft geoordeeld dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften zoals gesteld in de gemeentelijke welstandsnota “de sgonste parel”, januari 2013. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

#### Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van een bouwwerk zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voorschriften opgenomen.

## Voorschriften

### Algemeen

Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en van de Bouwverordening van de gemeente Heeze-Leende en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.

De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Als een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.

Als binnen 52 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

Als de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

### Meldingsplicht

De volgende werkzaamheden moeten aan het team Vergunningen, toezicht en handhaving van de gemeente Heeze-Leende worden gemeld via e-mail naar [meldingenbouw@heeze-leende.nl](mailto:meldingenbouw@heeze-leende.nl):

| Werkzaamheid                                              | Hoe                       | Wanneer                                           |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------|
| Aanvang van het werk (inclusief ontgravingswerkzaamheden) | mondeling of schriftelijk | uiterlijk vijf dagen voor de start van het werk   |
| Leggen van de fundering*                                  | mondeling of schriftelijk | uiterlijk een dag voor aanvang                    |
| Aanleg riolering                                          | mondeling of schriftelijk | uiterlijk voor het dichten/afdichten van de sleuf |
| Storten van beton*                                        | mondeling of schriftelijk | uiterlijk een dag voor aanvang                    |
| Leggen van de vloeren*                                    | mondeling of schriftelijk | uiterlijk een dag voor aanvang                    |
| Gereedkomen van dakbedekking                              | mondeling of schriftelijk | onmiddellijk na voltooiing                        |
| Einde van de werkzaamheden                                | mondeling of schriftelijk | uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk  |

Voor de met een \* in de tabel gemerkte werkzaamheden geldt dat deze gedurende een periode van 3 dagen nadat de kennisgeving is gedaan niet zonder toestemming van de controlerend ambtenaar aan het oog mogen worden onttrokken.

### In te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk twee weken voor de aanvang van de werkzaamheden moeten de bouwregistratiegegevens van ondernemers en ondernemingen die met de uitvoering zijn belast worden overlegd.

### Riolering

Onderdeel van de vergunde werkzaamheden is waarschijnlijk het aanleggen van riolering. In alle gevallen is het verplicht om een gescheiden riolering toe te passen. Voor vuilwater moet bruine pvc worden gebruikt, voor hemelwater grijze pvc.

Voor het verkrijgen van een nieuwe aansluiting op het hoofdriool dient u een apart aanvraagformulier, verkrijgbaar via de website van de gemeente, in te dienen en te voorzien van de rioleringstekening. Aansluitingen worden standaard gerealiseerd in Ø 125 mm en voor het hemelwater van bedrijfspannen maximaal Ø 160 mm. (zie [www.heeze-leende.nl/rioolaansluiting](http://www.heeze-leende.nl/rioolaansluiting))

Aanleg van de riolering moet voldoen aan het laatste Bouwbesluit. Hierin wordt onder andere de NEN 3215 van toepassing verklaard. Tevens attenderen wij u op een goede be- en ontluchting van het vuilwaterriool, alsmede nut en noodzaak van een ontlastput voor het regenwater.

#### Hemelwater en hemelwaterberging

De afvoer van hemelwater van gebouwen moet zodanig zijn dat er geen verontreiniging van water, bodem of lucht optreedt.

Het afvalwater van panden in het buitengebied worden aangesloten op drukriolering (afvoer met een pomp) Is of wordt uw pand aangesloten op de drukriolering dan is het verboden om hemelwater aan te sluiten op de riolering. Al het hemelwater moet dan op eigen terrein worden verwerkt of afgevoerd.

#### Bronnering

Met betrekking tot het toepassen van bronnering wijzen wij u op het bepaalde in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012. Conform dat artikel mag "bij het graven van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden, niet op een zodanige wijze water aan de bodem worden onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van naburige bouwwerken kunnen worden aangetast op een wijze die de veiligheid van die bouwwerken schaadt."

U dient daarvoor tenminste drie weken voor aanvang van de bouw een bronneringsplan met de te treffen voorzieningen aan het waterschap te overleggen.

Tevens maken we u erop attent dat het lozen van bronneringswater moet voldoen aan een bepaalde voorkeursvolgorde:

1. Retourbemaling, grondwater wordt elders teruggepompt de grond in.
2. Lozen op oppervlaktewater, hiervoor heeft u toestemming nodig van de beheerder van het oppervlaktewater. Dit kan Waterschap De Dommel, gemeente Heeze-Leende of derden betreffen.
3. Lozen in de riolering, kan uitsluitend met toestemming van de gemeente Heeze-Leende als beheerder, waarbij u ook wordt aangeslagen op basis van de legesverordening van de Gemeente Heeze-Leende voor de geloosde hoeveelheden.

# Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

## Overwegingen en toetsingen

### Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten.

Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

### Toetsing

#### *Bestemmingsplan*

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Buitengebied Heeze-Leende 2017" is vastgesteld. De activiteit is in strijd met de volgende artikelen uit het bestemmingsplan.

#### Artikel 21 Wonen

##### 21.2.1 Hoofdgebouwen

e. De inhoud van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup> met dien verstande dat ondergrondse ruimten zoals kelders niet worden meegerekend. **VOLDOET NIET**

#### Artikel 7 Bos

##### 7.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, behoudens:

a. hulpgebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hulpgebouw', waarbij de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m;

De woning heeft een inhoud van meer dan 750 m<sup>3</sup> en het hulpgebouw wordt gedeeltelijk buiten de aanduiding voor hulpgebouw heropgericht.

Het is mogelijk voor deze afwijkingen een ontheffing te verlenen met gebruik van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 Wabo, in samenhang met artikel 4, lid 1, bijlage II Bor.

Er is onder voorwaarden binnenplannen af te wijken van de inhoud van het hoofdgebouw tot 1000 m<sup>2</sup>. Er vindt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats door de nieuwbouw van het woonhuis en het voorgestelde uit te voeren landschappelijk inpassingsplan. Daarmee wordt aan gestelde voorwaarden voldaan. Aan het heroprichten van het hulpgebouw deels buiten de aanduiding is alleen buitenplannen medewerking mogelijk. De herpositionering komt voort uit praktische overwegingen en de oppervlakte blijft gelijk. Dit vinden wij ruimtelijk aanvaardbaar. Om deze reden zijn wij bereid mee te werken aan het afwijken van het bestemmingsplan.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

### Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voorschriften opgenomen.

## Voorschriften

### Algemeen

De vergunninghouder moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Heeze-Leende tonen.

### Specifiek

- Het landschapinpassingsplan, als weergegeven op tekening '180104\_schetsplan\_simons, d.d. oktober 2017 (Brabants Landschap)', behorend bij deze vergunning, moet binnen 1 jaar na verlening van deze vergunning worden gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gehouden (gelaten, beheerd en onderhouden).