



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
I 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: 1193156

Dossier: OV 20032

Documentnummer: 1193156BV

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 3 maart 2020 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 Beukenlaan ong. te Sterksel, kadastraal bekend als gemeente Heeze, sectie H, nummer 1573. Aangevraagd wordt het bouwen van een vrijstaande woning met bed & breakfast.

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 1 en 2 (Wabo), in samenhang met artikel 13.3 van het bestemmingsplan 'Kom Sterksel' en artikel 4, lid 9, 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. 03-03-2020
- 2018_milieukundig_bodemonderzoek_pdf, d.d. 29-06-2018, ingekomen d.d. 03-03-2020;
- 19078Ko-Bouwbesluitrapport-epc_pdf, d.d. 27-02-2020, ingekomen d.d. 03-03-2020;
- 19078Ko-Kleurenschema_pdf, d.d. 27-02-2020, ingekomen d.d. 03-03-2020;
- 19078Ko-MPG-berekening_pdf, 13-02-2020, ingekomen d.d. 03-03-2020;
- singskader-veilig-onderhoud-2012-def_pdf, ingekomen d.d. 03-03-2020;
- VO-constructie_28-1-20_pdf, ingekomen d.d. 03-03-2020;
- assingen_muurdikten_architect_4-3-20_pdf, ingekomen d.d. 18-04-2020;
- A_-_CONSTR_-_bijschriften_tekeningen_pdf, ingekomen d.d. 18-04-2020;
- _-_CONSTR_-_constructie_berekeningen_pdf, d.d. 04-03-2020, ingekomen d.d. 18-04-2020;
- 95_A_-_CONSTR_-_constructie_schetsen_pdf, d.d. 04-03-2020, ingekomen d.d. 18-04-2020;
- 19078Ko-B01a_gvls-plgr-drsn-sit_pdf, d.d. 17-03-2020, ingekomen d.d. 18-04-2020;
- 19078Ko-B02b_details_pdf, d.d. 20-04-2020, ingekomen d.d. 20-04-2020;
- 19078Ko-B03a_riolering_pdf, d.d. 20-04-2020, ingekomen d.d. 20-04-2020.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Handelen in strijd met regels RO
- Bouw

Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Het adres Beukenlaan 5 te Sterksel wordt opgenomen in het gemeentelijk adressenbestand conform de regelgeving van de BAG. Het nieuwe gebruiksoppervlak is 192 m². 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

- Er moet op ieder moment voldaan (blijven) worden aan de in deze beschikking genoemde voorwaarden voor een Bed & Breakfast;
- 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:

- Berekening en ontwerp van de infiltratie van regenwater op eigen terrein;
- De statische berekeningen en tekeningen van de breedplaatvloer.

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: 21 april 2020

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEEZE-LEENDE
namens dezen,



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 “Kom Sterksel” 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:

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)

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.

In het bestemmingsplan is een watertoets opgenomen. Hierin wordt bepaald hoe wordt omgegaan met het hemelwater en worden de volgende bergingseisen gesteld.

Standaard zijn de bergingseisen de Keur van de Brabantse Waterschappen van toepassing; Voor plannen kleiner dan 2.000 m² verhard oppervlak heeft de gemeente Heeze-Leende in het VGRP (Verbreed gemeentelijk rioleringsplan) vastgesteld dat de eerste 15 mm van het afstromend oppervlak op eigen terrein moet worden opgevangen. Dit kan bijvoorbeeld met infiltratiekratten of een grindkoffer. Een overloop is aan te bevelen.

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 "Kom Sterksel" is vastgesteld. De activiteit is in strijd met de volgende artikelen uit het bestemmingsplan.

Artikel 10. Wonen-1

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet met inbegrip van een aan huis verbonden beroep; **VOLDOET NIET**

Artikel 13 Waarde-Archeologie

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde-Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

13.2 Bouwregels

Op de in 13.1 bedoelde gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw, gelegen op minder dan 1,00 m boven peil, in generlei opzicht wordt vergroot of veranderd;
- b. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw met ten hoogste 50 m².

Binnen de bestemming 'Wonen-1' is het in dit bestemmingsplan niet toegestaan een B&B te realiseren. In de dubbelbestemming Waarde-Archeologie wordt een nieuwbouwwoning opgericht.

Het is mogelijk voor deze strijdigheid af te wijken van het bestemmingsplan met gebruik van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1 en 2 Wabo, in samenhang met artikel 13.3 van het bestemmingsplan 'Kom Sterksel' en artikel 4, lid 9 van bijlage II Bor.

In de recentere bestemmingsplannen van de overige bebouwde kommen in de gemeente Heeze-Leende, is er een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen om voor deze functie af te wijken van het bestemmingsplan onder de volgende voorwaarden:

- a. de voorzieningen dienen te worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing;*
- b. het maximaal aantal personen dat logies en ontbijt kan worden geboden bedraagt acht, met een maximum verblijfsduur van 14 dagen;*
- c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;*
- d. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;*
- e. bedoeld gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu opleveren en mag geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;*
- f. bedoeld gebruik mag geen belemmering voor de omliggende bedrijven opleveren;*
- g. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;*
- h. de maximale oppervlakte bedraagt in totaal 75 m², met dien verstande dat maximaal 50% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw ten behoeve van de Bed & Breakfast in gebruik mag zijn.*

Wij hebben beoordeeld dat het plan voldoet aan de genoemde voorwaarden.

Artikel 13 Waarde-Archeologie

13.3 Ontheffing van de bouwregels

13.3.1 Ontheffing bouwverbod

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 13.2 ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming, indien is gebleken dat het oprichten van het gebouw, waarvoor ontheffing wordt gevraagd, niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische resten.

Er is uit eerder onderzoek gebleken dat met de uitvoering van dit plan geen archeologische resten zullen worden verstoord.

Gezien het bovenstaande zijn wij dan ook bereid om medewerking te verlenen 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.

Er moet op ieder moment voldaan (blijven) worden aan de hierboven genoemde voorwaarden voor een Bed & Breakfast.