



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: 1257454**

**Dossier: OV 20096**

Documentnummer: 1257454BV

## **Omgevingsvergunning TIJDELIJK**

Burgemeester en Wethouders hebben op 25 mei 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 Kievithof 5 te Sterksel, kadastraal bekend als gemeente Heeze, Sectie H, nummer 1656. Aangevraagd wordt het tijdelijk plaatsen van een woonunit.

### **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) en artikel 2.23 en 2.23a (Wabo) in samenhang met artikel 4, lid 11 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), de omgevingsvergunning te verlenen, 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. 25-05-2020;
- Diverse foto's, ingekomen d.d. 25-05-2020 (indruk uiterlijk, te openen ramen, ventilatie);
- tekening woongebouw, ingekomen d.d. 25-05-2020 (plattegrondtekening van unit met andere layout waarop voorziening zijn aangegeven);
- aanvullende documenten ontvangen 10 juni (toelichting en situatietekening).

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouw
- Handelen in strijd met regels RO

### **Basisregistraties Adressen en Gebouwen**

De gebruiksoppervlakte van de woonunit is 91 m<sup>2</sup>. 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**

- Er zijn te openen delen in alle verblijfsruimten t.b.v. spuiventilatie;
- Er zijn rookmelders aangebracht in ruimten waardoor vluchtroutes lopen vanuit verblijfsruimten;
- De tijdelijke woonvoorziening moet verwijderd zijn op het moment dat de maximale looptijd van deze vergunning, te weten 2 jaar, verstreken is en;
- binnen 1 maand na het gereed melden van de vergunde permanente woning door de toezichthouder van de gemeente Heeze-Leende;
- na deze termijn moet de voor de verlening van de omgevingsvergunning bestaande toestand worden hersteld, dan wel met de dan wettelijk voorgeschreven toestand in overeenstemming worden gebracht;
- de vergunninghouder moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Heeze-Leende tonen.
- U dient te voldoen aan de algemene voorschriften zoals opgenomen in het vergunningblad "Voorschriften".

#### **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: 19 juni 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 “Woongebieden Kloostervelden 5e en 6e fase” 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**

Tijdelijke bouwwerken hoeven volgens art 2.10.1.d. Wabo niet beoordeeld te worden door de welstandscommissie. 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.

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

Binnen het plan waar u gaat bouwen heeft de ontwikkelaar de benodigde hemelwaterberging voorzien. Als u de gescheiden riolering aansluit op de juiste uitleggers van het hoofdriool (vuilwater op de bruine buis en hemelwater op de grijze buis) is uw pand daardoor verbonden met deze hemelwaterberging.

# 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 "Woongebieden Kloostervelden 5<sup>e</sup> en 6<sup>e</sup> fase" is vastgesteld. De activiteit is in strijd met de volgende artikelen uit het bestemmingsplan.

#### Artikel 3 Woongebied

##### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

a. nieuwe woningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' waarbij het maximum aantal woningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven;

##### 3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen voor woningen, geen zorggebouw zijnde, gelden in aanvulling op [3.2.1](#) de volgende regels:

b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht, met een maximale diepte van 15 meter;

Door het plaatsen en gebruiken van de woonunit zijn er tijdelijk 2 woningen aanwezig op het perceel. Daarnaast ligt de tijdelijke woning niet binnen het bouwvlak.

Het is mogelijk voor deze strijdigheden af te wijken van het bestemmingsplan met gebruik van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 Wabo, artikel 2.23 en artikel 2.23a Wabo in samenhang met artikel 4, lid 11 van bijlage II van het Bor.

De twee woningen zullen niet tegelijkertijd bewoond worden. De tijdelijke bewoning van de woonunit is bedoeld om de tijd van het bouwen van de permanente woning te overbruggen. Het tijdelijk situeren van een woning buiten het bouwvlak is daarmee ruimtelijk aanvaardbaar. Zodra de permanente woning gereed is en in gebruik is genomen, wordt de woonunit verwijderd. Daarom zijn wij bereid om 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 tijdelijke woonvoorziening moet verwijderd zijn op het moment dat de maximale looptijd van deze vergunning, te weten 2 jaar, verstreken is en;
- binnen 1 maand na het gereed melden van de vergunde permanente woning door de toezichthouder van de gemeente Heeze-Leende;
- na deze termijn moet de voor de verlening van de omgevingsvergunning bestaande toestand worden hersteld, dan wel met de dan wettelijk voorgeschreven toestand in overeenstemming worden gebracht;
- de vergunninghouder moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Heeze-Leende tonen.