



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. NL0019.02.805.B.01
KvK 17274037

Zaak: 1305004

Dossier: OV 20188

Documentnummer: 1305004BV

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 18 september 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 Bree eik 31 t/m 37 te Heeze, kadastraal bekend als gemeente Heeze, sectie D, nummers 3346 t/m 3349. Aangevraagd wordt het bouwen van 4 woningen.

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 en 9 van 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:

- 19-442_drsn_1a10_16-09-2020_pdf, ingekomen d.d. 18-09-2020;
- 19-442_MPRI_TYPE_A_20-08-2020_pdf, ingekomen d.d. 18-09-2020;
- 19-442_MPRI_TYPE_B_21-08-2020_pdf, ingekomen d.d. 18-09-2020;
- rapport_Schaverszicht_kv_1-4_17092020_pdf, ingekomen d.d. 18-09-2020;
- R2001433-02_-_Funderingsadvies_pdf, ingekomen d.d. 18-09-2020;
- Aanvraagformulier omgevingsvergunning, ingekomen d.d. 18-09-2020;
- 19-442_EP_rapport_-_Type_B_002_pdf, ingekomen d.d. 09-11-2020;
- 19-442-Details_-_Isotras_pdf, ingekomen d.d. 09-11-2020;
- 19-442-TO2_06-11-2020_pdf, ingekomen d.d. 09-11-2020;
- 19-442-TO5_06-11-2020_pdf, ingekomen d.d. 09-11-2020;
- ort_Schaverszicht_kv_1-4_09_10_2020_pdf, ingekomen d.d. 09-11-2020;
- 19074_B02_TYPE_B_10112020_pdf, ingekomen d.d. 10-11-2020;
- 19-442_BB_12-11-2020_pdf, ingekomen d.d. 12-11-2020;
- _EP_rapport_-_Type_A_002_12-11-2020_pdf, ingekomen d.d. 12-11-2020;
- 19-442-TO1_12-11-2020_pdf, ingekomen d.d. 12-11-2020;
- 19-442-TO3_12-11-2020_pdf, ingekomen d.d. 12-11-2020;
- 19-442-TO4_12-11-2020_pdf, ingekomen d.d. 12-11-2020;
- reactie plantoetsing, ingekomen d.d. 09-11-2020;
- 19-442-TO5_16-09-2020_pdf, ingekomen d.d. 18-09-2020;
- 19074_B01_TYPE_A_03122020_pdf, ingekomen d.d. 3-12-2020.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouw
- Handelen in strijd met regels RO

Basisregistraties Adressen en Gebouwen

De onderstaande adressen met bijbehorende gebruiksoppervlakte worden opgenomen in de het gemeentelijk adressenbestand conform de regelgeving van de BAG. De bouwwerken hebben als gebruiksfunctie de woonfunctie:

Kavel volgens situatietekening 19-442-TO5_16-09-2020_pdf	Adres	Gebruiksoppervlakte (m ²)
1 (type B)	Bree eik 31	153
2 (type B)	Bree eik 33	153
3 (type A)	Bree eik 35	202
4 (type B)	Bree eik 37	153

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

- U dient te voldoen aan de algemene voorschriften zoals opgenomen in het vergunningblad "Voorschriften"
- Bladscheiders dienen op een hoogte onder de peil van de woning gerealiseerd te worden.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

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

- De statische berekeningen en tekeningen van de breedplaatvloeren.

Bijlagen

Brochure rechtsmiddelen

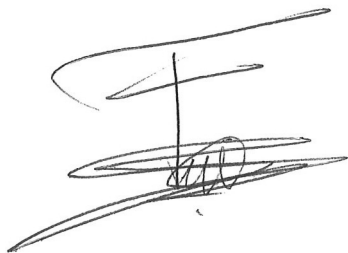
Bezwaarclausule

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: 11 december 2020

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEEZE-LEENDE
namens dezen,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'F' followed by a vertical line and a series of horizontal strokes.

F. Guler
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 “de Bulders” 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

Op basis van de ingediende gegevens is het aannemelijk dat het plan 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.

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.

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

6.2.2 Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen

f. tot een afstand van 25,00 meter achter de voorgevel moet, bij vrijstaande woningen, aan één zijde van het perceel een zone van minimaal 3,00 m uit de zijdelingse perceelgrens vrij blijven van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen; **VOLDOET NIET**

6.4.2 Parkeren

Het gebruik van bouwwerken voor 'Woongebied' is uitsluitend toegestaan indien er in het plan per straat minimaal voorzien wordt in de onderstaande parkeernormen en deze parkeerplaatsen in stand worden gelaten:

Vrijstaande woningen: 2,1 parkeerplaatsen **VOLDOET NIET**

De erkers aan de zijkant van de woningen liggen op een afstand van iets minder dan 3 m van de perceelgrens, terwijl aan de andere zijde van de woning al bijgebouwen aanwezig zijn in de betreffende zone.

Er is een lange oprit voor 2 auto's op eigen terrein aanwezig. Deze telt echter maar voor 1,5 mee als berekeningsfactor.

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

De erkers hebben vanwege hun afmetingen een beperkte ruimtelijke invloed op het beeld van het hoofdgebouw. Het hoofdgebouw zelf is wel op minimaal 3 m van de erfrens gesitueerd. De overschrijding van de afstand tot de perceelgrens is bovendien beperkt tot ongeveer 60 cm. Wij vinden dat ruimtelijk aanvaardbaar.

Voor de parkeerplaatsen is er een tekort van 2,4 parkeerplaatsen op eigen terrein. Volgens het actuele inrichtingsplan van de openbare ruimte van de Bulders worden er in de directe nabijheid van deze woningen echter 3 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. Er wordt daarmee voldaan aan de parkeernormen per straat. Om deze redenen 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 vergunninghouder moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Heeze-Leende tonen.