



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: 1149323

Dossier: OV 19230

Documentnummer: 1149323BV

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 20 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 de Bulders ong, te Heeze, kadastraal bekend als Heeze, sectie D, nummers 3174 en 3186. Aangevraagd wordt het bouwen van 7 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, 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. 20-12-2019;
- 3447t-001_pdf, d.d. 10-12-2019, ingekomen d.d. 20-12-2019;
- 3447t-101_pdf, d.d. 10-12-2019, ingekomen d.d. 20-12-2019;
- 3447t-102_pdf, d.d. 10-12-2019, ingekomen d.d. 20-12-2019;
- 3447t-103_pdf, d.d. 10-12-2019, ingekomen d.d. 20-12-2019;
- 3447w-400_pdf, d.d. 10-12-2019, ingekomen d.d. 20-12-2019;
- 3447t-701_pdf, d.d. 10-12-2019, ingekomen d.d. 20-12-2019;
- 3447t-702_pdf, d.d. 10-12-2019, ingekomen d.d. 20-12-2019;
- 3447t-703_pdf, d.d. 10-12-2019, ingekomen d.d. 20-12-2019;
- 3447t-704_pdf, d.d. 10-12-2019, ingekomen d.d. 20-12-2019;
- 3447-E-10-bouwbesluit-type_02_pdf, d.d. 10-12-2019, ingekomen d.d. 20-12-2019;
- 3447-E-10-bouwbesluit-type_03_pdf, d.d. 10-12-2019, ingekomen d.d. 20-12-2019;
- 3447-E-10-bouwbesluit-type_04_pdf, d.d. 10-12-2019, ingekomen d.d. 20-12-2019;
- 3447-E-10-bouwbesluit-type_05_pdf, d.d. 10-12-2019, ingekomen d.d. 20-12-2019;
- port_De_Bulders_Kavel_18-21_-_Type_2_pdf, d.d. 10-12-2019, ingekomen d.d. 20-12-2019;
- rapport_De_Bulders_Kavel_19_-_Type_5_pdf, d.d. 10-12-2019, ingekomen d.d. 20-12-2019;
- ort_De_Bulders_Kavel_20-25_-_Type_2s_pdf, d.d. 10-12-2019, ingekomen d.d. 20-12-2019;
- rapport_De_Bulders_Kavel_22_-_Type_4_pdf, d.d. 10-12-2019, ingekomen d.d. 20-12-2019;
- rapport_De_Bulders_Kavel_24_-_Type_3_pdf, d.d. 10-12-2019, ingekomen d.d. 20-12-2019;
- ulier-veilig-onderhoud-grondgebonden_pdf, ingekomen d.d. 20-12-2019;
- t_actualiserend_onderzoek_de_Bulders_pdf, d.d. 24-07-2018, ingekomen d.d. 20-12-2019;
- Kleur-_en_materiaalstaat_pdf, d.d. 09-01-2019, ingekomen d.d. 20-12-2019;
- 1800294_001XF_Heeze_Funderingsadvies_pdf, d.d. 09-03-2018, ingekomen d.d. 20-12-2019;
- MPG-Woning_type_02_pdf, d.d. 25-04-2019, ingekomen d.d. 31-01-2020;
- MPG-Woning_type_03_pdf, d.d. 25-04-2019, ingekomen d.d. 31-01-2020;
- MPG-Woning_type_04_pdf, d.d. 25-04-2019, ingekomen d.d. 31-01-2020;
- MPG-Woning_type_05_pdf, d.d. 26-04-2019, ingekomen d.d. 31-01-2020.

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 het gemeentelijk adressenbestand conform de regelgeving van de BAG. De bouwwerken hebben als gebruiksfunctie de woonfunctie:

Kavel volgens t-001 d.d. 10-12-2019	Adres	Gebruiksoppervlakte (m ²)
18	Ringgreppel 30	140,9
19	Ringgreppel 28	152,5
20	Ringgreppel 26	140,9
21	Ringgreppel 24	140,9
22	Ringgreppel 22	153,7
24	Ringgreppel 18	150,9
25	Ringgreppel 16	140,9

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, de activiteit inrit/uitweg aan artikel 2.2, 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

- De woningen worden aangesloten op het gemeentelijk hemelwaterriool. Er dient een ontlastput per woning voorzien te worden.
- 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 tekening breedplaatvloeren en prefab kapconstructies.

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 februari 2020

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEEZE-LEENDE
namens dezen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. van Aubel', with a 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 “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

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 ontluuchting 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.

6.2.1 Hoofdgebouwen

2. b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient minimaal 3 meter uit de erfgrens gelegen te zijn;

VOLDOET NIET

e. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 7 en 11 meter, (...);

VOLDOET NIET

De voorgevel van de woningen van kavel 18,19 en 20 liggen op minder dan 3 m uit de erfgrens. De bouwhoogte van de woningen is iets meer dan 11 m.

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, in samenhang met artikel 4, lid 1, bijlage II Bor.

De afwijkingen van het bestemmingsplan hebben een minieme ruimtelijke impact. De iets kortere afstand tot de perceelgrens komt mede voort uit de ligging van de betreffende kavels aan de bocht van de weg. Het plan voldoet aan het beeldkwaliteitsplan. Gelet hierop vinden wij dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en 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.