



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: 1317702

Dossier: OV 21031

Documentnummer: 1317702BV

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 4 februari 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het (ver)bouwen van een bouwwerk, monument en gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. De aanvraag is ingediend voor de locatie Kerkhof 13 a te Heeze, kadastraal bekend als gemeente Heeze, sectie H, nummer 671. Aangevraagd wordt het legaliseren van het splitsen en het aanpassen van een woonboerderij.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10 en 2.15 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en gelet op artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1 (Wabo), in samenhang met artikel 21.3.1 van het bestemmingsplan "Buitengebied Heeze-Leende 2017", 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. 04-02-2021;
- Tekening OV 21031 Kerkhof 13a, ingekomen d.d. 04-02-2021;
- Rapport 37B_20C54-rapportmonument_2020-10-23, ingekomen d.d. 04-02-2021;
- Ventilatieberekening 37B_20C54-31_2021-05-17, ingekomen d.d. 17-05-2021;
- Daglichtberekening 37B_20C54-BBtoets_2021-05-17, ingekomen d.d. 17-05-2021;
- Detail enkel_riet-n5-v1, ingekomen d.d. 17-05-2021;
- Detail faay-04-nl, ingekomen d.d. 17-05-2021.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Monument
- Bouw
- Handelen in strijd met regels RO

Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Het nieuwe gebruiksoppervlak is 132,00 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 monument aan artikel 2.1, 2.2 en 2.15, 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
- Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk of provinciaal monument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht

Voorwaarden

-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:

- Constructietekeningen en statische berekening.

Bijlagen

Brochure rechtsmiddelen

Bezwaarclausule

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.

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift is verstreken. Het indienen van een bezwaarschrift heeft 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. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. 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: 27 mei 2021

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEEZE-LEENDE
namens dezen,



R. Vaasen
Casemanager vergunningen Bouw

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

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.

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.

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 het volgende artikel uit het bestemmingsplan.

Artikel 21 Wonen

21.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

b. Per bouwvlak is niet meer dan één woning toegestaan, indien op de plankaart een koppelteken is aangegeven tussen bouwvlakken worden deze aangemerkt als één bouwvlak.

Met dit plan zijn er twee woningen in het bouwvlak aanwezig.

Het is mogelijk voor deze strijdigheid af te wijken van het bestemmingsplan met gebruik van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1 Wabo in samenhang met artikel 21.3.1 van het bestemmingsplan (binnenplannen)

21.3.1 Afwijken ten behoeve van Woningsplitsing woonboerderij

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in lid 21.2.1 onder b voor het splitsen van een woning (woonboerderij) indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a Splitsing is alleen toegestaan indien het een woonboerderij betreft, waarbij de woningen gesitueerd dienen te worden binnen de bestaande bouwmassa.

b Splitsing is alleen toegestaan indien dit past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.

c De bouwmassa van de woonboerderij dient een inhoud te hebben van ten minste 900 m³ in één eenheid.

d Bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan, met beide een inhoud van ten minste 350 m³.

e Het bestaande architectonische karakter van de woonboerderij en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden, mogen niet wezenlijk aangetast worden.

f De vestiging van de nieuwe woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.

g De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

h Voor zover er sprake is van de aanwezigheid van meer bedrijfsgebouwen/bijgebouwen dan 120 m² per woning, dienen die gebouwen te worden gesloopt met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

i Indien het bestemmingsvlak ligt binnen de aanduidingen ‘overige zone - bebouwingsconcentratie 1’ en ‘overige zone - bebouwingsconcentratie 2’ dan geldt dat bij sloop van de overvloedige bedrijfsbebouwing 20% van de oppervlakte van de overvloedige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 240 m² per woning.

j Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bebouwing op basis van een erfbeplantingsplan met verzekering van de aanleg en instandhouding ervan.

Wij hebben beoordeeld dat het plan voldoet aan bovenstaande voorwaarden, met de volgende overwegingen nog specifiek benoemd:

- Het betreft een cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij als bedoeld in de voorwaarden,

waarbij de splitsing mogelijk is conform het woningbouwprogramma als genoemd in de Woonvisie Heeze-Leende. Hierin is het per jaar mogelijk om 2 woningsplitsingen in de bedoelde bebouwing toe te staan. Bij het indienen van dit plan was dit aantal nog niet bereikt en is het plan passend in het woningbouwprogramma.

- Het bestaande architectonische en de cultuurhistorische waarden worden niet wezenlijk aangetast, blijkens het advies opgevraagd bij de Erfgoedcommissie van de A2-gemeente.
- Er is volgt door het plan geen onevenredige beperking van de ontwikkelmogelijkheden van omliggende bedrijven en er is sprake van een verantwoord milieuhygiënisch klimaat, omdat de woning buiten de maatgevende zone daarvoor ligt van 50 m ten opzichte van (agrarische) bedrijven in de omgeving.
- Aangezien er geen uitbreiding van bebouwing plaatsvindt, maar slechts een in pandige verandering, is een aanvullende landschappelijk inpassing niet aan de orde.

Gezien het bovenstaande vinden wij het plan ruimtelijk aanvaardbaar en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. 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.

Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk of provinciaal monument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht.

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder f Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.15 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden. (rijksmonument)

Toetsing

Erfgoedcommissie (rijksmonument)

Het plan is op 2 december 2020 voorgelegd aan de gecombineerde welstands- en monumentencommissie 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 en de monumentenwet. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- Het pand Kerkhof 13 a te Heeze is aangewezen als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988;
- Volgens artikel 2.1, lid f van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden, om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning een beschermd monument in enig opzicht te wijzigen;

Advies commissie:

Beoordeeld is een verzoek voor het wijzigen van het rijksmonumentale woonhuis aan de Kerkhof 13a te Heeze, een en ander zoals weergegeven op de ingediende tekening, omschrijving en foto's.

De verbouwing is zorgvuldig ontworpen en daarbij is er nauwelijks invloed op de monumentale waarden.

De erfgoedcommissie adviseert positief.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het wijzigen van een beschermd monument zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voorschriften opgenomen.