



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: 1419880

Dossier: OV 21108

Documentnummer: 1419880BV

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 2 juni 2021 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, Heeze, kadastraal bekend als Heeze, sectie A, nummer 3145. Aangevraagd wordt Nieuwbouw woning.

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 van bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor), de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de volgende bijlagen deel uitmaken van de vergunning:

- W20022_Kleurenschema_2021-03-22_pdf d.d. 02-06-2021
- 1_TO-01_pdf bestektekening d.d. 02-06-2021
- 2_TO-02_pdf d.d. 02-06-2021
- 3_TO-03_Kozijnstaat_pdf d.d. 02-06-2021
- 4_TO-04_Constr_pltgr_pdf d.d. 02-06-2021
- 5_TO-05_Constr_pltgr_pdf d.d. 02-06-2021
- 6_TO-06_Details_verticaal_pdf d.d. 02-06-2021
- 7_TO-07_Details_verticaal_pdf d.d. 02-06-2021
- 8_TO-08_Details_verticaal_pdf d.d. 02-06-2021
- 9_TO-09_Details_verticaal_pdf d.d. 02-06-2021
- 10_TO-10_Details_verticaal_pdf d.d. 02-06-2021
- 13_TO-13_WT-02_pdf d.d. 02-06-2021
- 12_TO-12_WT-01_pdf d.d. 02-06-2021
- 11_TO-11_Details_vert_horiz_pdf d.d. 02-06-2021
- 02P017291-SIT-NPO-A3P_SIT-01_pdf sondering d.d. 02-06-2021
- Aanvraagdocument publiceeraar Nieuwbouw villa E d.d. 02-06-2021
- ier_handelen_in_strijd_met_regels_RO_pdf d.d. 15-06-2021
- 21135-Statistische_berekening-01_pdf d.d. 15-06-2021
- 02_-_Constructie_zoldervloer_kapplan_pdf d.d. 15-06-2021
- dering_begane_grond_1ste_verdieping_pdf d.d. 15-06-2021
- _de_Bulders_kavel_06_te_Heeze_-_BENG_pdf d.d. 15-06-2021
- 06_te_Heeze_-_Voorlopig_energielabel_pdf d.d. 15-06-2021
- en_de_Bulders_kavel_06_te_Heeze_-_BB_pdf d.d. 15-06-2021
- n_de_Bulders_kavel_06_te_Heeze_-_MPG_pdf d.d. 15-06-2021
- Bree eik 9 BAGhuisnummering (1)

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouw
- Handelen in strijd met regels RO

Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Het adres Bree eik 9, Heeze wordt opgenomen in het gemeentelijk adressenbestand conform de regelgeving van de BAG. Het nieuwe gebruiksoppervlak is 287,00 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 vergunning bladen 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"

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

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

- Statische berekeningen en tekeningen van de breedplaatvloer.

Bijlagen

Brochure rechtsmiddelen

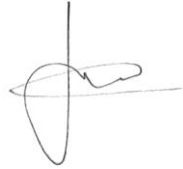
Bezwaarclausule

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: 24 juni 2021

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEEZE-LEENDE
namens dezen,

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line with a loop and a horizontal stroke.

P. de Sera
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.

Hemelwateropvang geheel op eigen terrein, op ontwerp uitgegaan van 50 mm berging.
Noodoverlaat naar openbaar terrein.

Op de tekening is niet duidelijk op te maken of de standleidingen voorzien zijn van een ont-, beluchter en op tekening ontbreken ontlastput(ten) deze dient nog 3 weken voor aanvang van de bouw te worden aangeleverd.

Nieuwe ontwikkelingen

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.

Peilhoogte

Voor het bepalen van het bouwpeil van de woning dient u te allen tijde contact op te nemen met de gemeente.

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/het volgende artikel(en) uit het bestemmingsplan.

Artikel 6 Woongebied

Bij de toepassing van deze bouwregels dient rekening gehouden te worden met de beleidsregels ten aanzien van duurzaamheid en beeldkwaliteit als bedoeld in 6.6.

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. binnen de bestemming Woongebied zijn vrijstaande, twee-onder-een-kap woningen en aaneengesloten woningen toegestaan, met dien verstande dat:
 1. voldaan dient te worden aan de parkeernormen uit 6.4.2 en dat het maximaal toegestane woningbouwprogramma per straat afhankelijk is van de parkeercapaciteit in deze straat; AKKOORD
 2. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' geen hoofdgebouwen toegestaan zijn; AKKOORD
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient minimaal 3 meter uit de erfgrans gelegen te zijn;
- c. in aanvulling op het bepaalde in sub b geldt voor de percelen die gelegen zijn aan de randweg, dat voor hoofdgebouwen een minimale afstand van 18 meter ten opzichte van het hart van de dichtst bij de bestemming 'Woongebied' gelegen rijbaan van de randweg, zoals aangegeven op profiel 1 van bijlage 1, aangehouden dient te worden; NVT
- d. de maximale inhoud voor woningen bedraagt 1.000 m³, met dien verstande dat ondergrondse ruimten zoals kelders niet worden meegerekend; AKKOORD
- e. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 7 en 11 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent' een maximale goot- en bouwhoogte geldt van respectievelijk 10 en 14 meter; AKKOORD
- f. de maximale bouwdiepte, gerekend van voorgevel tot achtergevel, bedraagt maximaal:
 1. 15 m bij vrijstaande woningen en twee-aaneen gebouwde woningen; AKKOORD
 2. 12,5 m bij aaneengesloten woningen; NVT
- g. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal:
 1. 3 m bij vrijstaande woningen; NIET AKKOORD in perceelsgrens gebouwd middels een vergunning vrij bouwwerk AKKOORD.
 2. 3 m bij een blok van twee-aaneen, aan één zijde; NVT
 3. 2 m bij eindwoningen van aaneen gebouwde woningen aan één zijde, met dien verstande dat op hoeksituaties een afstand van 3 m geldt;
- h. de hoofdgebouwen dienen verplicht met een kap afgedekt te worden. AKKOORD

6.2.2 Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aanbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd; NIET AKKOORD
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor overkappingen dat deze maximaal 1,5 m voor de voorgevellijn gerealiseerd mogen worden, mits dit deel geen wanden heeft; NIET AKKOORD
- c. de totale oppervlakte van de aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak

als bedoeld in 1.18, mag per woning niet meer bedragen dan:

1. 75 m²: bij een perceelsgrootte tot 500 m²; NVT
 2. 100 m²: bij een perceelsgrootte vanaf 500 m² tot 2.000 m²; AKKOORD
 3. 120 m²: bij een perceelsgrootte vanaf 2.000 m²; NVT
- d. de goothoogte bedraagt maximaal 3,50 meter; AKKOORD
 - e. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 meter; NVT
 - 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; NIET AKKOORD
 - g. de afstand tot de zijdelingse en achterste perceelgrens bedraagt minimaal 1 m, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd; AKKOORD
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hofbebouwing' zijn geen aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan. NVT

Het is mogelijk voor deze strijdigheid 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 van bijlage II Bor.

De berging is geen geurgevoelig object.

De overkapping en de fietsenberging aan de voorzijde is in vorm een voortzetting van het hoofdgebouw. Gezien de zeer specifieke ligging van het perceel lijkt ons de positie van de fietsenberging voorstelbaar.

Een overkapping met fietsenberging heeft in dat opzicht daarom geen ruimtelijke impact. Vanuit ruimtelijk oogpunt vinden wij dit aanvaardbaar. Om deze reden 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 berging niet mag worden omgezet naar een geurgevoelig object.

De vergunninghouder moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Heeze-Leende tonen.