



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: 1314160

Dossier: OV 20202

Documentnummer: 1314160BV

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 11 oktober 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 Hazenhurk 2 te Heeze, kadastraal bekend als gemeente Heeze, sectie D, nummer 2246. Aangevraagd wordt het bouwen van een woonhuis.

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 1 (Wabo), in samenhang met artikel 21.3.5 en 29.2 van het bestemmingsplan (binnenplannen) en artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 Wabo, in samenhang met artikel 4, lid 1, 3 en 4 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:

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning, ingekomen d.d. 11-10-2020;
- DQF_bouwbesluit_201024T_pdf, ingekomen d.d. 27-10-2020;
- S01_201115_pdf, ingekomen d.d. 15-11-2020;
- MPG01_pdf, ingekomen d.d. 03-12-2020;
- DQF-B01G-201203a_pdf, ingekomen d.d. 03-12-2020;
- bodemonderzoek_pdf, d.d. 10-08-2020, ingekomen d.d. 10-12-2020;
- 20202CO201214_pdf, ingekomen d.d. 14-12-2020;
- DQF-R01-201228_pdf, ingekomen d.d. 28-12-2020;
- EPC2_pdf, d.d. 28-12-2020, ingekomen d.d. 28-12-2020;
- beplantingplan_Hazenhurk_2_Heeze_pdf, ingekomen d.d. 28-12-2020;
- DQF201116 Bongers Hazenhurk 2 te 5591 EC Heeze tuin en landschap inrichting v2 12-01-2021, ingekomen d.d. 12-01-2021.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouw
- Handelen in strijd met regels RO

Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Het nieuwe gebruiksoppervlak is 650 m². Het adres Hazenhurk 2 wordt toegevoegd aan het gemeentelijk adressenbestand conform de regels van de BAG. Het bouwwerk heeft als gebruiksfunctie de 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 wordt een aantal vides rondom de woning toegepast, m.n. voor lichttoetreding in de ruimtes in de kelder. Deze vides moeten open blijven en mogen niet worden afgedekt met iets dat als dak gekwalificeerd kan worden. In dat geval wordt namelijk niet meer voldaan aan de regels uit het bestemmingsplan.
- De erfbeplanting, zoals aangegeven in de bij deze vergunning behorende documenten 'DQF201116 Bongers Hazenhurk 2 te 5591 EC Heeze tuin en landschap inrichting v2 12-01-2021' en 'beplantingplan_Hazenhurk_2_Heeze_pdf', moet binnen een jaar na gereedmelding van de woning bij de toezichthouder van de gemeente zijn gerealiseerd en vervolgens duurzaam in stand wordt gehouden (gelaten, beheerd en onderhouden).
- Voor de aanleg van de vijver en sloot (voor zover nog niet vergund/aanwezig) is een aanlegvergunning nodig. Deze maakt geen deel uit van deze vergunning.
- Al het hemelwater dient op eigen terrein te worden verwerkt;
- Indien van toepassing moet er een melding 'Besluit lozen buiten inrichtingen' ingediend (i.v.m. warmtepomp)
- 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:

- de statische berekeningen en tekeningen van het constructief bescheiden volgens bijlage (B3.2 en) B3.3 van het 'Compendium Aanpak Constructieve Veiligheid' van het COBc.
- de statische berekeningen en (wapenings-)tekeningen van de in het werk te storten onderdelen (onder- en bovenbouw) en de diverse aansluitdetails.
- In de berekening voor de berging van hemelwater wordt uitgegaan van 15 mm opvang. Aangezien alle hemelwater op eigen terrein moet worden opgevangen, moet minstens worden uitgegaan van 60 mm. De berekening moet hier op worden aangepast. Ook moet van de wadi niet alleen de oppervlakte, maar ook de diepte worden opgegeven. Tevens dient er aandacht te zijn voor de mogelijkheid van een overloop, waar gaat het water dan naar toe. Deze gegevens dienen nog ter beoordeling te worden aangevuld.
- Uit de ingediende stukken is nog niet duidelijk of de standleiding voldoende belucht wordt. Er dient nog een aanvulling toegevoegd te worden op de tekening van de dakdoorvoer van de standleiding.

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: 26 januari 2021

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 “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.

Het afvalwater van panden in het buitengebied worden aangesloten op drukriolering (afvoer met een pomp) Is of wordt uw pand aangesloten op de drukriolering dan is het verboden om hemelwater aan te sluiten op de riolering. Al het hemelwater moet dan op eigen terrein worden verwerkt of afgevoerd.

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 "Buitengebied Heeze-Leende 2017" is vastgesteld. De activiteit is in strijd met de volgende artikelen uit het bestemmingsplan.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Hoofdgebouwen

e. De inhoud van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 750 m³ met dien verstande dat ondergrondse ruimten zoals kelders niet worden meegerekend. VOLDOET NIET

f. De afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 2 m, (...) VOLDOET NIET

21.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

c. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde achter de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 4 m. VOLDOET NIET

d. De gezamenlijke oppervlakte van overkappingen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 20 m². VOLDOET NIET

Het hoofdgebouw heeft een inhoud van meer dan 750 m³. De afstand van het bijgebouw tot de perceelgrens is minder dan 2 m. De hoogte van de schoorsteen van het terras is meer dan 4 m. En de oppervlakte van overkappingen is meer dan 20 m².

Het is mogelijk voor deze strijdigheden af te wijken van het bestemmingsplan met gebruik van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1 Wabo, in samenhang met artikel 21.3.5 en 29.2 van het bestemmingsplan (binnenplannen) en artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 Wabo, in samenhang met artikel 4, lid 1, 3 en 4, bijlage II Bor.

21.3.5 Afwijken ten behoeve van het verkleinen van de afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse en achterste eigendomsgrenzen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [21.2.2](#) onder e voor het verkleinen van de afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse en achterste eigendomsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarde:

a. De belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

29.2 Afwijkende maatvoering bedrijfswoningen en woningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de voorgeschreven omvang van (bedrijfs)woningen voor het vergroten van een (bedrijfs)woning tot 1.000 m³ met inachtneming van de volgende voorwaarde:

a. Er is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering in de vorm van sloop van (overtollige) gebouwen, renovatie/restauratie van gebouwen en/of een adequate stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing.

Het betreft de nieuwbouw van een woning op een perceel waar een oude woning aanwezig was en diverse, vergunde grote bijgebouwen. De bijgebouwen worden gesloopt en er worden nieuwe aan- en bijgebouwen direct bij de woning opgericht.

De afstand tot de perceelgrens van het bijgebouw is niet minder dan het te slopen bijgebouw.

Bovendien zijn de omliggende gronden in bezit van de aanvrager. Belangen van derden worden daarom niet onevenredig geschaad.

De inhoud van het hoofdgebouw is maximaal 1000 m³, indien de isolerende maatregelen buiten beschouwing zou worden gelaten. Door de sloop van de in slechte staat verkerende bijgebouwen en het bij deze vergunning horende erfbeplantingsplan, is er volgens ons sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en een goede stedenbouwkundige en landschappelijk inpassing, op voorwaarde dat de erfbeplanting duurzaam in stand gelaten wordt, beheerd en onderhouden.

Met de isolerende maatregelen is de inhoud van het hoofdgebouw meer dan 1000 m³, maar omdat deze overschrijding geheel bestaat uit het isolerende dakpakket met riet, vinden wij dit ruimtelijk aanvaardbaar.

De schoorsteen bij het terras is als bouwwerk, geen gebouw zijnde 4,80 m hoog, maar omdat de afmetingen in breedte en diepte beperkt zijn en de schoorsteen in het ruimtelijke beeld past, vinden wij dit aanvaardbaar.

Het totaal aan overkappingen is meer dan 20 m². Omdat het totaal aan bijgebouwen en overkappingen echter niet meer is dan de toegestane terug te bouwen bijgebouwen (160 m²) plus 20 m² aan overkappingen, vinden wij dat dit ruimtelijk minder impact heeft, dan dat de meerdere oppervlakte aan overkappingen als bijgebouw zou zijn uitgevoerd.

Gezien het bovenstaande 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.

De erfbeplanting, zoals aangegeven in de bij deze vergunning behorende documenten 'DQF201116 Bongers Hazenhurk 2 te 5591 EC Heeze tuin en landschap inrichting v2 12-01-2021' en 'beplantingsplan_Hazenhurk_2_Heeze_.pdf, moet binnen een jaar na gereedmelding van de woning bij de toezichthouder van de gemeente zijn gerealiseerd en vervolgens duurzaam in stand wordt gehouden (gelaten, beheerd en onderhouden).