



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: 359810

Dossier: OV17087

Documentnummer: 359810BV

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 1 juni 2017 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het (ver)bouwen van een bouwwerk. De aanvraag is ingediend voor de locatie Merellaan 22, Leende, kadastraal bekend als Leende, sectie F, nummer 1398. Aangevraagd wordt nieuwbouw 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 2 (Wabo), de omgevingsvergunning te verlenen.

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

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning, d.d. 1-6-2017
- Bestektekening plattegrond kelder, blad 0.20.100, d.d. 30-5-2017
- Bestektekening begane grond, blad 0.20.101, d.d. 30-5-2017
- Bestektekening dak aanzicht, blad 0.20.102, d.d. 30-5-2017
- Bestektekening rioleringstekening, blad 0.20.120, d.d. 30-5-2017
- Bestektekening gevelaanzichten, blad 0.20.200, d.d. 30-5-2017
- Bestektekening doorsneden, blad 0.20.300, d.d. 30-5-2017
- Bestektekening detaildoorsneden, blad 0.20.400, d.d. 30-5-2017
- Bestektekening bouwbesluit gebruiksoppervlakte, blad 0.20.110, d.d. 30-5-2017
- Bestektekening verblijfsgebieden, blad 0.20.111, d.d. 30-5-2017
- Bestektekening bouwbesluit daglicht kelder, blad 0.20.112, d.d. 30-5-2017
- Bestektekening bouwbesluit daglicht begane grond, blad 0.20.113, d.d. 30-5-2017
- Bestektekening installatie concept, d.d. 2-5-2017
- Actualiserend bodemonderzoek, d.d. 17-8-2015
- Verkennend bodemonderzoek, d.d. 11-2-2010
- Presentatie welstand 02, d.d. 1-6-2016
- Toelichting NZEB i.p.v. EPC, d.d. 16-8-2016
- Impressies welstand, d.d. 1-6-2016
- Energiebalansberekening, d.d. 30-5-2017
- WTW Comfort Q 600 geldig t/m d.d. 31-12-2017
- Achtergrond informatie CV-haard, d.d. 01-2015
- Achtergrond informatie haard, d.d. 12-12-2016
- Constructie tekening fundering, keldervoer, blad B01, d.d. 26-4-2017
- Statische berekening, d.d. 19-4-2017
- Constructie schema's, d.d. 30-5-2017
- Bijlage constructieve belastingen, d.d. 30-5-2017
- Sonderingen, d.d. 29-1-2016
- Bouwbesluit toets ventilatie, d.d. 30-5-2017
- Inregelschema ventilatie, d.d. 30-5-2017
- Begeleidend schrijven, d.d. 30-5-2017
- Bestektekening situatie, blad 0.20.000, d.d. 30-5-2017

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouw
- Handelen in strijd met regels RO

Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Het adres Merellaan 22, Leende wordt opgenomen in het gemeentelijk adressenbestand conform de regelgeving van de BAG. Het gebruiksoppervlak neemt toe met 401,00 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 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

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

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

Constructie:

- wapeningstekeningen van de in het werk te storten betonconstructies.
- statische berekening en tekening van de begane grondvloer.
- tekening constructie bovenbouw met details.

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: 18 juli 2017

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEEZE-LEENDE
namens dezen,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by 'v.d. Heijden' in a cursive script.

Dhr. J. van der Heijden
Afdelingshoofd Beleid, Vergunningen en Handhaving

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 "Kom Leende - Leenderstrip 2015" 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.

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 a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten en 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 op een locatie waar het bestemmingsplan "Kom Leende-Leenderstrip 2015" geldt. De locatie heeft de bestemming "Wonen". De aanvraag is in strijd met de volgende artikelen uit het bestemmingsplan:

- 21.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;

Het gebouw ligt deels buiten het bouwvlak.

- 21.2.3 Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen

e. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gelden in afwijking van het bepaalde in de voorgaande leden de volgende regels:

1. de goothoogte bedraagt maximaal 3 meter;
2. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 meter;
3. de totale oppervlakte van de aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mag per hoofdgebouw niet meer bedragen dan:
 - 50 m²: bij een perceelsgrootte tot 5000 m²;
 - 100 m²: bij een perceelsgrootte vanaf 5000 m²;

Aan het hoofdgebouw is over de gehele lijn een overkapping geplaatst. De hoogte van deze overkapping ligt gelijk aan de hoogte van het hoofdgebouw. Aangezien het hoofdgebouw buiten het bouwvlak wordt gesitueerd komt ook de overkapping buiten het bouwvlak te liggen.

21.2.5 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;

De ondergrondse bouwwerken liggen volledig onder het hoofdgebouw. Aangezien het hoofdgebouw buiten het bouwvlak wordt gesitueerd liggen ook de ondergrondse bouwwerken buiten het bouwvlak.

Het is mogelijk voor deze strijdigheden af te wijken van het bestemmingsplan met gebruik van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), in samenhang met artikel 4 lid 1 bijlage II, Besluit omgevingsrecht (Bor).

Het perceel Merellaan 22 is een hoekperceel. Door de ligging van het perceel en de landschappelijke inpassing van het hoofdgebouw is de gevraagde situering stedenbouwkundig aanvaardbaar. De woning met overkapping voldoet aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het perceel. De ondergrondse bouwwerken leiden niet tot aantasting van het stedenbouwkundig beeld. Wij vinden het plan daarom ook ruimtelijk aanvaardbaar. Om deze reden zijn wij bereid mee te werken aan een afwijking 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 de volgende 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 52 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

Meldingsplicht

De volgende werkzaamheden moeten aan de afdeling Veiligheid, vergunningen en handhaving van de gemeente Heeze-Leende worden gemeld:

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
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.

Hemelwater, Bronnering

De afvoer van hemelwater van gebouwen moet zodanig zijn dat er geen verontreiniging van water, bodem of lucht optreedt.

-Het water van het bronneren van de kelder mag niet op de riolering worden geloosd.