



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

Dossiernummer: 63002
Uw kenmerk: 7552647
Datum besluit: 24 september 2024

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, met inachtneming van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Algemene wet bestuursrecht en behoudens rechten van derden, de gevraagde omgevingsvergunning voor het oprichten van 8 'bio-based' nieuwbouwwoningen aan de Hendric Everslaan 37-51 te Heeze, kadastraal bekend Heeze sectie C nummer 4836 te verlenen.

De vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk zoals bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder a Wabo en betreft de volgende werkzaamheden:
 - Het oprichten van 8 'bio-based' nieuwbouw woningen
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan zoals bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder c Wabo en betreft de volgende werkzaamheden:
 - Het afwijken van de voorschriften vanuit het beeldkwaliteitsplan.

Stukken behorend bij besluit

De vergunning wordt verleend onder de bepaling dat de volgende stukken deel uitmaken van het besluit:

- publiceerbareaanvraag.pdf, ontvangen dd. 20-12-2023
- Nm220102aaA1.jjbo_01_001_Ventilatie.pdf, ontvangen dd. 20-12-2023
- m220102_Brandveiligheid.pdf, ontvangen dd. 20-12-2023
- 2202359-F1_Funderingsadvies_Heeze_B.pdf, ontvangen dd. 20-12-2023
- 2205_constructietekeningen_berekeningen.pdf, ontvangen dd. 20-12-2023
- 2205_rioleringstekening.pdf, ontvangen dd. 20-12-2023
- 2205_VenGplan_Ontwerp_Natuurhuis_Heeze.pdf, ontvangen dd. 20-12-2023
- 2205_Natuurhuis_MPGToetsing.pdf, ontvangen dd. 20-12-2023
- 2205_D2001_Doorsnede_A-A.pdf, ontvangen dd. 20-12-2023
- 2205_D1aanzichten.pdf, ontvangen dd. 20-12-2023
- 2205_DO_kleur_en_afwerkschema_-_exterieur.pdf, ontvangen dd. 20-12-2023
- 2205_D29details.pdf, ontvangen dd. 20-12-2023
- 2205_checklist-veilig-onderhoud_Natuurhuis_Heeze.pdf, ontvangen dd. 20-12-2023
- 2205_BBtekeningen.pdf, ontvangen dd. 20-12-2023
- Formulier_handelen_in_strijd_met_regels_RO_ingevuld.pdf, ontvangen dd. 22-12-2023
- Rm220102aaA1.jjbo_04_001_BENG.pdf, ontvangen dd. 12-01-2024
- 2205_Toelichting_op_aanvraag_omgevingsvergunning_-_aanvulling.pdf, ontv. 01-03-2024
- 2205_D0006_Plattegronden_tussenwoning_-_aanvulling.pdf, ontvangen dd. 01-03-2024
- 2205_D0005_Plattegronden_hoekwoning_-_aanvulling.pdf, ontvangen dd. 01-03-2024
- 2205_D0001_Situatietekening_-_aanvulling.pdf, ontvangen dd. 01-03-2024
- 2024-03-22_210421.03_ROB_natuurhuis_Heeze.pdf, ontvangen dd. 29-03-2024

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is voor de activiteit "Het (ver)bouwen van een bouwwerk" getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo. De aanvraag is voor de activiteit "Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo. Ook is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

- De aanvraag voldoet aan de voorschriften van de Mor nadat op 19 februari 2024 aanvullende gegevens zijn opgevraagd en deze op 29 maart 2024 zijn ontvangen.

VVGB

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aanwijzen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Op grond van artikel 6.5 lid 1 van het Bor juncto artikel 2.1 lid 1, onder c van de Wabo dient de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen af te geven om af te wijken van het bestemmingsplan.

Op 17 juni 2024 heeft de gemeenteraad een ontwerpverklaring afgegeven waaruit blijkt dat er, gelet op het betrokken belang, geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

Ter inzage legging

Van 30 juli 2024 tot en met 10 september 2024 heeft een ontwerp van deze beschikking (alsmede een ontwerp verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad) ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Beroepsclausule

Belanghebbenden die tegen het ontwerpbesluit zienswijzen hebben ingediend en belanghebbenden die aantonen redelijkerwijs niet in de gelegenheid te zijn geweest om zienswijzen in te dienen kunnen, binnen zes weken na de dag waarop deze beschikking ter inzage is gelegd, schriftelijk in beroep gaan bij de rechtbank Oost-Brabant t.a.v. sector bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Het beroepschrift moet door de indiener worden ondertekend en bevat tenminste naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep zich richt en de gronden van het beroep. Voor het in behandeling nemen van een beroepschrift dienen griffierechten te worden betaald.

De beschikking treedt de dag na het aflopen van de beroepstermijn in werking.

Indien u beroep instelt dan kan nog het besluit gewoon worden uitgevoerd. Het indienen van een beroepschrift 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.

Voorschriften en overwegingen

Voor iedere activiteit die onderdeel uitmaakt van deze vergunning zijn voorschriften opgesteld.

Aan het verlenen van de vergunning liggen per activiteit overwegingen ten grondslag. De voorschriften en overwegingen maken onlosmakelijk deel uit van deze vergunning.

Nadere informatie

Informatie over deze brief is te verkrijgen bij de heer R. Kuijten op telefoonnummer 040-2241562 of rkuijten@heeze-leende.nl

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEEZE-LEENDE
namens hen,

R. Kuijten
Gemeente Heeze-Leende

Dit besluit is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Voorschriften en overwegingen

ACTIVITEIT “HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK”

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. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Voorschriften

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

Algemeen

1. Mochten er tijdens de grondwerkzaamheden archeologische vondsten en structuren worden aangetroffen dan dient men dit, op grond van art. 5.10 van de Erfgoedwet, zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Heeze-Leende te melden.
2. Alle artikelen uit het Bouwbesluit 2012, die van toepassing zijn op het gebouw met omgeving, zijn volledig en onverkort van toepassing.
3. De verleende omgevingsvergunning met tekeningen en bijlagen zijn op grond van artikel 1.23 van het Bouwbesluit 2012, aanwezig op de bouwlocatie. Als een met het toezicht op de naleving van wettelijke bepalingen belaste ambtenaar daar om vraagt worden deze stukken onmiddellijk ter inzage gegeven.
4. Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de activiteit bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag, op grond van artikel 2.33 Wabo, de vergunning intrekken.
5. Indien de bouwactiviteiten langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag, op grond van artikel 2.33 Wabo, de omgevingsvergunning intrekken.
6. Uitzetten bebouwingsgrenzen.
Het uitzetten van bebouwingsgrenzen voor het gebouw dient u zelf uit te voeren. Het uitzetten dient overeenkomstig de maatvoering op de bij de omgevingsvergunning behorende situatie(tekening), te worden uitgevoerd.
7. Uitzetten peil.
Voor het bepalen van het bouwpeil van de woning dient u te allen tijde contact op te nemen met de gemeente, via telefoon 040-2241400

Meldingsplicht

8. Een aantal zaken dient u minimaal drie dagen voordat u daar mee begint bij ons te melden zodat wij, als wij dat nodig vinden, kunnen komen controleren.
Dat zijn:
 - * Bij het begin van de bouwactiviteiten.
 - * Voordat grond- en funderingswerken worden uitgevoerd.
 - * Voordat een beton-, staal- of houtconstr. wordt gerealiseerd of gewijzigd.
 - * Aanleg riolering
 - * Gereedkomen van dakbedekking (direct na gereedkomen)
 - * Als de bouw klaar is.U kunt dit melden per e-mail meldingenbouw@heeze-leende.nl of via ons algemene telefoonnummer 040-2241400
9. Met betrekking tot het toepassen van bronnering wijzen wij u op het bepaalde in 7.16 Bbl. Tijdens het graven of bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijk ontgravingen ten behoeve van bouw, mag 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. Tenminste drie weken voor aanvang van de bouw levert u ter goedkeuring een bronneringsplan aan met de te treffen voorzieningen en de eventuele toestemming van het waterschap (in tweevoud), bij de gemeente.

Tevens maken we u erop attent dat het lozen van bronneringswater moet voldoen aan een bepaalde voorkeursvolgorde:

- Retourbemaling, grondwater wordt elders teruggepompt de grond in.
- 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.
- 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.

Met de bronnering mag niet worden begonnen voordat het plan is goedgekeurd door de gemeente.

Riolering en water

Onderdeel van de vergunde werkzaamheden is 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.

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dient een aangepaste rioleringstekening te worden aangeleverd bij de toezichthouder van de gemeente Heeze-Leende. Op de tekening dient de kleur van de leidingen aanpast te worden, om zodoende te voorkomen dat in de uitvoering de riolering verkeert wordt aangesloten. Voor afvalwater geldt in Heeze-Leende de kleur **bruin** (rood op tekening) en voor regenwater op tekening de kleur **blauw** aanhouden (De aansluitleiding is grijs). De afvoer van regenwater van de groene daken is nog niet aangegeven en de ontluchting van de afvalwaterriolering staat er nog niet op tekening.

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. Voor al het nieuw aangelegde verhard oppervlak geldt een bergingseis van 30 mm/m². De afvoer van hemelwater van gebouwen moet zodanig zijn dat er geen verontreiniging van water, bodem of lucht optreedt.

Constructie

Op grond van artikel 2.7 Mor moeten uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden de volgende bescheiden bij uw toezichthouder worden ingediend:

- De constructietekeningen en -berekeningen van de systeemvloeren.
- Met de betreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen, voordat de tekeningen en berekeningen door de gemeente zijn goedgekeurd.

Bouwbesluit

- Conform artikel 2.35 van het Bouwbesluit dient de leuning aangebracht te worden.
- Bescherming tegen geluid uit te voeren volgens afdelingen 3.1 en 3.2 van het Bouwbesluit.
- Geluidswering tussen ruimte conform afdeling 3.4 Van het Bouwbesluit.
- Bereikbaarheid en toegankelijkheid conform afdeling 4.4 van het Bouwbesluit

Bodem

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de milieukundige bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor verlening van de Omgevingsvergunning bouwen.

Indien vanaf 01-01-2024 activiteiten in de zin van de Omgevingswet plaatsvinden (b.v. graven in grond, grondwateronttrekking of-lozing) dan dient dit gemeld te worden via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

Overwegingen

Aan het verlenen van de omgevingsvergunning liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Bestemmingsplan

De activiteit ligt in het bestemmingsplan “de Bulders” en op gronden met de bestemming “Woongebied”. De activiteit voldoet niet aan de bouwregels van het geldende bestemmingsplan.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij er medewerking kan worden verleend aan de activiteit op basis van artikel 2.12 Wabo.

Wij hebben de gevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst.

De resultaten van de toetsing staan beschreven op het vergunningenblad “Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan” van deze beschikking.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op grond van artikelen 2.10 en 2.12, worden verleend.

Parkeren

Voor de Bulders is een parkeerbalans opgesteld. De activiteit voldoet aan hetgeen opgenomen in deze parkeerbalans. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Welstand

Het plan is op 16 april 2024 voorgelegd aan de welstandscommissie van de gemeente Heeze-Leende. De welstandscommissie heeft aangegeven een negatief advies gegeven. De commissie baseert haar oordeel op het beeldkwaliteitsplan behorende bij het bestemmingsplan.

Om af te wijken van bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan wordt een uitgebreide procedure gelopen. Onderdeel van deze uitgebreide procedure is een separaat raadsbesluit. Daarmee wordt door de raad een besluit genomen ten aanzien van geldende welstandsaspecten. Hiertoe is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld met daarbij een aanvullend stedenbouwkundig advies. Deze onderbouwing met aanvullend advies maakt onderdeel uit van de aanvraag en deze vergunning. Korthedshalve wordt daar hier naar verwezen. Op basis van deze informatie en het raadsbesluit wordt afgeweken van het advies van de welstandscommissie.

Bouwbesluit 2012

Op grond van de wet dient elk bouwwerk te voldoen aan de voorschriften gesteld bij of krachtens de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012. Voor deze activiteit is door de aanvrager voldoende aannemelijk gemaakt dat hieraan wordt voldaan. Neemt niet weg dat het de verantwoordelijkheid is van de vergunninghouder dat het bouwwerk na gereedkoming hieraan volledig voldoet. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening

De activiteit voldoet onder bovenstaande voorschriften aan de bouwverordening. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader, dat betrekking heeft op de activiteit “Het (ver)bouwen van een bouwwerk”, zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

ACTIVITEIT “HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN”

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.

Voorschriften

Aan dit onderdeel van de omgevingsvergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

- Gebouwd dient te worden conform voorschriften uit de planregels behorende bij het bestemmingsplan met uitzondering van het beeldkwaliteitsplan. Voor de welstandsaspecten en het beeldkwaliteitsplan dient gebouwd te worden conform ruimtelijke onderbouwing en het stedenbouwkundig advies bij deze aanvraag.

De verleende omgevingsvergunning met tekeningen en bijlagen zijn aanwezig op de bouwlocatie. Als een met het toezicht op de naleving van wettelijke bepalingen belaste ambtenaar daar om vraagt worden deze stukken onmiddellijk ter inzage gegeven.

Overwegingen

Aan het verlenen van de omgevingsvergunning liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Bestemmingsplan

De activiteit ligt in het geldende bestemmingsplan ‘de Bulders’ en gesitueerd op gronden met de bestemming ‘Woongebied’. De activiteit voldoet niet aan de bouwregels van het geldende bestemmingsplan.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo, en de motivering van dit besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij hebben de gevraagde plannen hieraan getoetst. Hieronder is de afwijking uiteengezet.

Artikel bestemmingsplan

6.2 Bouwregels

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.

6.6 Beleidsregels

Bij de toetsing van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een omgevingsvergunning voor afwijken dienen de aspecten als benoemd in 6.6.1 afgewogen te worden. De regels in dit artikel zijn beleidsregels als bedoeld in artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht.

6.6.1 Beeldkwaliteit

Bij de realisatie van het plan dienen de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in bijlage 3 bij deze regels ter inspiratie gebruikt te worden.

Afwijking van de beeldkwaliteitseisen

Conform hoofdstuk 3 van het Stedenbouwkundig plan & beeldkwaliteitsplan Heeze De Bulders geldt de volgende beeldkwaliteit op voorgestelde locatie. Het materiaalgebruik van de gevels dient uitgevoerd te worden in baksteen met de kleurstelling in rood, roodbruin, bruin, wittinten en/of grijstinten. De daken moeten pannengedekt zijn in de kleur antraciet, grijs en/of oranje. Tevens is een rieten dakbedekking toegestaan.

De acht beoogde woningen zijn voorzien van 'bio-based' gevelbekleding en dakbedekking. De gevels zijn uitgevoerd in verticale houten delen (fraké) welke zullen vergrijzen. Daarnaast zullen geveldelen uitgevoerd worden als groene gevel met gaashekwerk en klimplanten. De dakafwerking zal uitgevoerd worden als ofwel een vegetatiedak, ofwel belegd worden met zwarte PV-panelen.

Deze materialen zijn niet passend binnen het beeldkwaliteitsplan. Daarom zijn de woningen niet mogelijk binnen de ter plaatse geldende juridisch-planologische kaders.

Motivering afwijking

Er is een Ruimtelijke onderbouwing opgesteld om bovenstaande afwijking van het materiaal- en kleurgebruik te motiveren. Korthedshalve wordt daar hier naar verwezen. In de onderbouwing is een toelichting gegeven door de stedenbouwkundig adviseur van 'de Bulders'. Het stedenbouwkundig plan beoogt een groene, dorpse, afwisselende wijk te realiseren waarin natuurwaarden een belangrijke rol spelen. De materialisering van de gevels en daken is afwijkend, maar goed ingepast. De kleuren van het hout zullen aansluiten op de kleuren van de bakstenen gevels van de rijwoningen aan de overkant van de straat. Het groendak wijkt sterker af dan de gevelbekleding, maar vormt een goede bijdrage aan het beoogde afwisselende, groene en dorpse karakter van de buurt.

Het toepassen van de afwijkende materiaal- en kleurkeuze vorm geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Volledigheidshalve wordt in aanmerking genomen dat de afwijking van het bestemmingsplan uitsluitend ziet op de materialisering en daarmee afwijken van het beeldkwaliteitsplan. Andere aspecten van afwijking zijn niet aan de orde.

Toegepaste afwijkingsmogelijkheid

Afwijking op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo.

De omgevingsvergunning wordt verleend omdat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van dit besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader, dat betrekking heeft op de activiteit "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan", zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.