# OMGEVINGSVERGUNNING

Vergunningsnummer: VHZ2022-01218

**Besluit**

Burgemeester en wethouders hebben op 12 september 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het legaliseren van een autogarage. De aanvraag gaat over Zittard 39C, 5505 JC te Veldhoven. De aanvraag is geregistreerd onder nummer VHZ2022-01218.

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen. Deze vergunning wordt verleend onder de bepaling dat de bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De vergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

1. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

**Procedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de volgende activiteit:

1. gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan aan artikel 2.12 van de Wabo

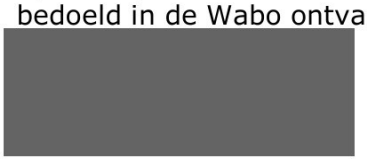
De volgende documenten behoren bij het besluit:

- Aanvraagformulier, ingediend op 12-09-2022;
- Ruimtelijke onderbouwing 04032024.pdf, ingediend op 05-03-2024;
- Bijlage 1 aeriusberekening.pdf, ingediend op 05-03-2024;
- Bijlage 2 akoestisch onderzoek.pdf, ingediend op 08-12-2024;
- Zittard 39c notitie beantwoording zienswijze van 11-9-2025;
- Uitspraak rechtbank Oost-Brabant 10 juni 2026 (SHE 25 / 3374).

**PROCEDURE**

**Gegevens aanvrager**

Op 12 september 2022 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen. Het betreft een verzoek van:



**Projectbeschrijving**

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

- het legaliseren van een autogarage.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteit:

1. Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

**Bevoegd gezag**

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen of (gedeeltelijk) te weigeren. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

**Ontvankelijkheid**
Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Mor.

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 11 maart 2023 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren.

We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 5 maart 2024. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

**Aanvraag, procedure en zienswijze (uitgebreid)**
Deze beschikking is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. Gelet hierop zijn wij niet verplicht om van de aanvraag kennis te geven in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze, tenzij bij de voorbereiding van de beslissing op de aanvraag een milieueffectrapport (MER) moet worden gemaakt.

**Ter inzage legging**
Het voornemen van burgemeester en wethouders tot het verlenen van de omgevingsvergunning (het ontwerpbesluit) is op 7 mei 2025 gepubliceerd waarna deze vanaf 7 mei 2025 zes weken ter inzage heeft gelegen. Eenieder had de mogelijkheid zienswijzen in te dienen tegen dit voornemen.

**Zienswijze(n)**
Gedurende de periode van de ter inzage legging is een zienswijze ontvangen.
In bijlage 1 behorende bij dit besluit zijn de overwegingen en de toetsingen opgenomen. En in bijlage ‘Zittard 39c notitie beantwoording zienswijze’ staat de reactie van de gemeente op de zienswijze.

Veldhoven, 22 oktober 2026

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Veldhoven,
namens deze,



Senior medewerker Omgevingsvergunningen

Bijlagen:

1. Overwegingen en toetsingen – Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
2. Voorschriften – Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

## BIJLAGE 1.

## OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN

### 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.

Toetsing
De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor de bestemmingsplannen "Buitengebied 2009" met de enkelbestemming "Bedrijf – 1" en "Buitengebied 2009, 1e herziening" zijn vastgesteld.

De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd, omdat het de locatie is bestemd voor bedrijfsactiviteiten die zijn bedoeld voor voormalige agrarische locaties en opslag ten behoeve van derden. Het gebruik ten behoeve van een autogarage past niet binnen dit gebruik.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:
- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" opgenomen regels inzake afwijking;
- een AMvB ontheffing van het plan mogelijk maakt;
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

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

In het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" zijn geen regels opgenomen om medewerking te verlenen aan de afwijking.

Een toetsing heeft tevens plaatsgevonden aan het Besluit omgevingsrecht (Bor). Ook het Bor biedt geen mogelijkheden om medewerking te verlenen aan de afwijking.

Tot slot heeft een toetsing plaatsgevonden aan artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo waarin staat dat een activiteit welke in strijd is met het bestemmingsplan kan worden verleend indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wet natuurbescherming
Er is een AERIUS-berekening ingediend. Voor de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW intensiteiten. Dit is akkoord. De emissies van het stationair draaien van auto's die gerepareerd worden is niet meegenomen. Gelet op de afstand tot Natura 2000-gebieden is het niet de verwachting dat er met deze activiteit wel een depositie is.

Bedrijven en milieuzonering
Er kan worden ingestemd met de conclusie uit de toelichting in de ruimtelijke onderbouwing welke onderdeel uitmaakt van dit besluit. Er wordt niet voldaan aan de

richtafstanden voor deze nieuwe functie. Aangetoond is dat deze wijziging akoestisch inpasbaar is.

Geluid
Er kan worden ingestemd met de uitgangspunten van het rapport (akoestisch rapport) welke onderdeel uitmaakt van dit besluit. Tevens wordt ingestemd met de wijze waarop de geluidbelasting als gevolg van de gewenste ontwikkeling is berekend en getoetst.

Ruimtelijke motivatie
De gemeente heeft naar aanleiding van een handhavingsverzoek geconstateerd dat een bijgebouw ter plaatse van Zittard 39C strijdig werd gebruikt ten behoeve van een garagebedrijf. Uit de handhavingstrategie volgt in beginsel dat de gemeente, voorafgaand aan eventuele handhaving, nagaat of er concreet zicht is op legalisatie van de strijdige activiteiten.

Het gebruik als garagebedrijf is getoetst aan de Wabo, de bestemmingsplannen "'Buitengebied 2009" van de gemeente Veldhoven en "Buitengebied 2009, 1e herziening" en afwijkingsmogelijkheden. Hieruit is gebleken dat er concreet zicht is op legalisatie: de bestaande situatie is – onder voorwaarden - inpasbaar in de omgeving en is niet strijdig met het provinciaal beleid. De overtreder is erop gewezen dat er een vergunning benodigd is voor het handelen in strijd met de regels uit het bestemmingsplan. En tevens is aangegeven middels een ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat de activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Uit de onderbouwing blijkt dat wordt voldaan aan de relevante wet- en (milieu)regelgeving. Legalisatie van de situatie middels voorliggende omgevingsvergunning is de meest effectieve en efficiënte manier om de rechtmatige toestand te herstellen.

Wij hebben het initiatief van 7 mei 2025 tot en met 18 juni 2025 voor eenieder ter inzage gelegd. Binnen de gestelde termijn is een zienswijze ingediend. In het bij het besluit behorende document 'Notitie van beantwoording zienswijze ontwerpbesluit omgevingsvergunning Zittard 39c te Veldhoven' staat de reactie van de gemeente op de zienswijze.

Hierin is geconcludeerd dat de ingediende zienswijze geen aanleiding geeft om het ontwerpbesluit aan te passen. De legalisering van het garagebedrijf aan de Zittard 39c is passend en aanvaardbaar.

Conclusie
Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, zijn ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder sub a onder 3 Wabo kan medewerking worden verleend.

Uitspraak beroep
In de uitspraak beroep van 10 juni 2026 wordt het college opgedragen een nieuw besluit te nemen met inachtneming van de uitspraak. Geoordeeld is dat het besluit in strijd was met artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Het bestreden besluit had moeten borgen dat sprake is van een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Op grond van artikel 3.9, eerste lid, van de lov moet een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepalen dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Op grond van artikel 3.1 van de lov moet onder 'bestemmingsplan' mede worden verstaan 'een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, van de Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken.

Dat betekent dat het college toepassing had moeten geven aan artikel 3.9 van de lov. Door dit niet, althans niet kenbaar, te doen, heeft het college in strijd met de lov gehandeld.

Aanvullende motivatie
In het kader van de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving zijn regionaal afspraken gemaakt hoe hiermee bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt omgegaan. Deze afspraken zijn vastgelegd in de Landschaps-investeringsregel De Kempen en is door de provincie Noord-Brabant akkoord bevonden. De gemeente Veldhoven heeft geen aparte afspraken hierover gemaakt/vastgelegd en hanteert bij ruimtelijke ontwikkelingen op dit moment dan ook de gemaakte afspraken in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen (verder: LIR)

Niet alle ontwikkelingen hebben een even grote negatieve impact op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Bovendien is een onderscheid te maken tussen ontwikkelingen die echt thuishoren in het buitengebied en ontwikkelingen die dat minder doen, zoals wonen of niet-agrarische bedrijfsfuncties. De impact wordt onder meer bepaald door:
- de omvang van de ontwikkeling (is daarvoor vergroting bestemmingsvlak of bouwvlak nodig);
- is er sprake van nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing;
- de aard van de locatie en de omgeving;
- de aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie);
- betreft het een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- de "gewenstheid" van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

Rekening houdend met deze impact op de omgeving zijn in de LIR categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden. Afhankelijk van de impact wordt bepaald hoe invulling wordt gegeven aan de uitgangspunten van de (Interim) Omgevingsverordening Noord-Brabant.
De categorieën zijn als volgt ingedeeld:
- Categorie 1. Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing

- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen)

Op het perceel waar het autogaragebedrijf wordt gevoerd, is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' (het bestemmingsplan) van toepassing. Op de perceellocatie geld de bestemming 'Bedrijf- 1 ' met de functieaanduiding 'opslag'. Binnen deze bestemming zijn op grond van artikel 7.1 van de planregels uitsluitend de volgende bedrijfsactiviteiten toegestaan:

- agrarische loonwerkbedrijven tot een maximale oppervlakte van 1250 m';
- agrarisch verwante bedrijven tot een maximale oppervlakte van 400 m';
- verhuur van ruimten aan derden ten behoeve van statische opslag en/of hobbyruimte tot maximaal 1000 m', mits het geen handel en/of productieactiviteiten betreft;
- hoveniersbedrijf tot een maximale oppervlakte van 400 m-;
- opslag ten behoeve van derden.

In de voorliggende aanvraag is sprake van het gebruiken van een bestaande bedrijfsloods voor een autogaragebedrijf. Er is geen sprake van een uitbreiding in oppervlakte bebouwing of uitbreiding van de bedrijfsbestemming. Er is sprake van een kleinschalige ontwikkeling die plaatsvindt binnen bestaande en/of binnen de vigerende planologische regeling passende bebouwing. Dergelijke ontwikkelingen vallen volgens de LIR onder categorie 1. Hiermee is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereist.

## BIJLAGE 2.

## VOORSCHRIFTEN

**Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan**

1. De houder van de vergunning is aansprakelijk voor het juist –laten- uitvoeren van deze omgevingsvergunning met inachtneming van alle geldende gebruiksregels.

2. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning intrekken (artikel 2.33 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) als blijkt dat
   a. zij de vergunning door een onjuiste of onvolledige opgave hebben verleend,
   b. binnen 26 weken na de datum van de vergunning
      1. niet met bouwen is begonnen of
      2. alleen sloop-, grond- of voorbereidend werk is gedaan,
   c. 26 weken niet is gebouwd en dat blijkbaar ook niet meer zal gebeuren.
   n.b.
   Wilt u ons schriftelijk berichten als u de vergunning niet gebruikt. U kunt dan ook vragen een deel van de betaalde leges (zie legesverordening) terug te krijgen. Eventuele verhogingen, bijvoorbeeld als gevolg van een toegepaste publicatieprocedure, worden niet gerestitueerd.