



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: 1191485

Dossier: OV 20029

Documentnummer: 1191485BV

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 28 februari 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 Strabrecht 2a te Heeze, kadastraal bekend als gemeente Heeze, Sectie F, nummer 4067. Aangevraagd wordt het splitsen van een 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 1 (Wabo) in combinatie met artikel 21.3.1 van het bestemmingsplan Buitengebied Heeze-Leende 2017, 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. 28-02-2020;
- Strabrecht 2a_ begane grond_16042020, ingekomen d.d. 16-04-2020;
- Strabrecht 2a _ verdieping_16042020, ingekomen d.d. 16-04-2020;
- Luchtfoto perceel d.d. maart/april (i.v.m. terreininrichting);
- Geo-Oblique foto d.d. 11 april 2020 (i.v.m. terreininrichting).

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

- Handelen in strijd met regels RO

Basisregistraties Adressen en Gebouwen

De volgende gebruiksoppervlakken worden opgenomen voor de woonfuncties:

Strabrecht 2a: 262 m²

Strabrecht 2b: 165 m²

Procedure

De aanvraag is ingediend voor de onderdelen het (ver)bouwen van een bouwwerk en gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. Op basis van de door de aanvrager ter beschikking gestelde informatie en de vergunning d.d. 25 september 2002, constateren we dat het onderdeel "(ver)bouwen van een bouwwerk" niet van toepassing is op deze aanvraag. De bestaande situatie die is gerealiseerd n.a.v. de genoemde vergunning uit 2002 voldoet reeds aan de eisen die worden gesteld aan een situatie waar bij sprake is van twee onafhankelijke woningen.

De besluitvormingsprocedure is voorts uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor 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 gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

Voorwaarden

- De huidige erfbeplanting dient in stand te worden gehouden. Bij vervanging van de planten mag uitsluitend eenzelfde soort worden teruggeplaatst, danwel dient er bij het bevoegd gezag een erfbeplantingsplan ter goedkeuring worden ingediend.
- U dient te voldoen aan de algemene voorschriften zoals opgenomen in het vergunningblad "Voorschriften".

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: 7 mei 2020

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEEZE-LEENDE
namens dezen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. van Aubel', written over a faint, circular official stamp.

M. van Aubel
Bouwplantoetser
Ruimtelijk Domein

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 het volgende artikel uit het bestemmingsplan.

21.2.1 b Per bouwvlak is niet meer dan één woning toegestaan

Het is mogelijk voor deze strijdigheid af te wijken van het bestemmingsplan met gebruik van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1 Wabo juncto artikel 21.3.1 van het bestemmingsplan (binnenplans)

21.3.1 Afwijken ten behoeve van Woningsplitsing woonboerderij

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in lid 21.2.1 onder b voor het splitsen van een woning (woonboerderij) indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Splitsing is alleen toegestaan indien het een woonboerderij betreft, waarbij de woningen gesitueerd dienen te worden binnen de bestaande bouwmassa. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- b. Splitsing is alleen toegestaan indien dit past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma. In de woonvisie is bepaald dat jaarlijks 2 cultuurhistorisch waardevolle woonboerderijen voor splitsing in aanmerkingen komen. De locatie Strabrecht 2a in Heeze is gekwalificeerd als cultuurhistorisch waardevol en deze aanvraag is de eerste in 2020. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- c. De bouwmassa van de woonboerderij dient een inhoud te hebben van ten minste 900 m3 in één eenheid. Aan deze voorwaarde wordt voldaan
- d. Bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan, met beide een inhoud van ten minste 350 m3. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- e. Het bestaande architectonische karakter van de woonboerderij en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden, mogen niet wezenlijk aangetast worden. Er vindt geen wijziging van het bouwwerk plaats, waarmee aan de voorwaarde wordt voldaan.
- f. De vestiging van de nieuwe woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- g. De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- h. Voor zover er sprake is van de aanwezigheid van meer bedrijfsgebouwen/bijgebouwen dan 120 m² per woning, dienen die gebouwen te worden gesloopt met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Er is niet meer dan 120m2 bebouwing aan bijgebouwen per woning aanwezig.

- i. Indien het bestemmingsvlak ligt binnen de aanduidingen 'overige zone - bebouwingsconcentratie 1' en 'overige zone - bebouwingsconcentratie 2' dan geldt dat bij sloop van de overtollige bedrijfsbebouwing 20% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 240 m² per woning. Deze voorwaarde is op de locatie Strabrecht 2a in Heeze niet van toepassing aangezien de genoemde aanduidingen niet op dit perceel rusten.
- j. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bebouwing op basis van een erfbeplantingsplan met verzekering van de aanleg en instandhouding ervan. De locatie Strabrecht 2a is reeds zorgvuldig landschappelijk ingepast. Het opstellen van een erfbeplantingsplan is daarom niet nodig. Wel wordt een voorwaarde opgenomen in deze vergunning dat de erfbeplanting in stand dient te worden gehouden.

Om deze reden zijn wij bereid af te wijken 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

De huidige erfbeplanting dient in stand te worden gehouden. Bij vervanging van de planten mag uitsluitend eenzelfde soort worden teruggeplaatst, danwel dient er bij het bevoegd gezag een erfbeplantingsplan ter goedkeuring worden ingediend.

Algemeen

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