



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: 1170514

Dossier: OV 20011

Documentnummer: 1170514BV

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 29 januari 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. De aanvraag is ingediend voor de locatie Ginderover 19a te Heeze, kadastraal bekend als Gemeente Heeze, sectie F, nummer 3678. Aangevraagd wordt gebruiken van het gehele perceel voor de bestemming Wonen, met gebruik van een gedeelte van een bestaande loods voor hobbymatige statische opslag, restauratie en onderhoud van oude legervoertuigen.

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), in samenhang met artikel 4, lid 9 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. 29-01-2020;
- Aangepaste formulieren aanvraag omgevingsvergunning 4-6-2020, ingekomen d.d. 07-06-2020;
- Aanvullende gegevens (brief), ingekomen d.d. 20-03-2020;
- Ruimtelijke onderbouwing Ginderover 19a Heeze, ingekomen d.d. 20-03-2020;
- Bijlage 1 Sloop en behoud, ingekomen d.d. 20-03-2020;
- Bijlage 2 Fragmenten en vergunningen, ingekomen d.d. 20-03-2020.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

- Handelen in strijd met regels RO

Procedure

De besluitvormingsprocedure is 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

-U dient te voldoen aan de voorschriften zoals opgenomen in het vergunningblad.

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: 1 juli 2020

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEEZE-LEENDE
namens dezen,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M.A.H. Borgignons', written over a horizontal line.

M.A.H. Borgignons
Beleidsadviseur Ruimtelijke Ordening
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 "Kom Heeze 2015" en "1^e partiële herziening Kom Heeze 2015" is vastgesteld. De activiteit is in strijd met het volgende artikel uit het bestemmingsplan.

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding: 1. 'bedrijven categorie 1': bedrijven voor zover deze bedrijven voorkomen in categorie 1 van de in Bijlage 1 bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. bedrijven zoals genoemd in de 'Tabel Bedrijven':

Tabel Bedrijven:

Nr	Adres	Bedrijfsactiviteiten
7.	Ginderover 19a	Gitarenfabriek VOLDOET NIET

Er is geen bedrijf meer aanwezig als genoemd. Het gebruik voor alleen de bestemming Wonen met hobbymatige statische opslag, restauratie en onderhoud voor oude legervoertuigen past niet in het bestemmingsplan.

Het is mogelijk voor deze strijdigheid af te wijken van het bestemmingsplan met gebruik van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 Wabo, in samenhang met artikel 4, lid 9 van Bijlage II Bor.

De voormalige bedrijfsactiviteit is beëindigd. Het perceel zal geheel worden gebruikt voor woondoeleinden, met een gedeelte van de te behouden loods als berging voor de woning (30 m2) en een gedeelte voor hobbymatige statische opslag, restauratie en onderhoud van oude legervoertuigen. Verder is er nog een berging voor opslag van tuingeredschap voor onderhoud van het perceel.

Nu er geen bedrijf meer aanwezig is of gaat komen, is er ook geen sprake meer van een bedrijfswoning. Het gebruik als reguliere woning is daarmee ruimtelijk aanvaardbaar.

De vergunninghouder gebruikt de statische opslag en klein bijgebouw, maar zal zelf de woning niet bewonen.

Volgens opgave wordt op het achterste gedeelte van het perceel bijna 300 m2 van de ongeveer 600 m2 aan bestaande bijgebouwen gesloopt. Hiervan is aangetoond dat deze vergund zijn, dan wel onder overgangsrecht vallen.

Uit de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag blijkt dat er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering door de sloop van overvloedige bebouwing en het gebruik alleen nog voor woondoeleinden met hobbymatige statische opslag. Daarom vinden wij het ruimtelijk aanvaardbaar dat de bestaande loods en een kleine berging gehandhaafd blijft op het perceel, met een totaaloppervlakte van 312 m2.

Onder de voorwaarden dat de sloop binnen een afzienbare gereed is, dat er geen buitenopslag plaatsvindt en dat het perceel alleen nog voor de bestemming 'Wonen' mag worden gebruikt, blijft er bovendien sprake van een goed woon- en leefklimaat. Om deze reden zijn wij bereid 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.

Specifiek

- Het perceel mag, na ingebruikname voor Woondoeleinden, niet meer voor Bedrijfsdoeleinden gebruikt worden, zo lang het bestemmingsplan niet gewijzigd is naar 'Wonen'. Na de wijziging van het bestemmingsplan is alleen nog de bestemming 'Wonen' mogelijk;
- De als 'Bedrijfswoning' aangeduide woning mag voor reguliere bewoning worden gebruikt;
- De op de tekeningen bij document 'Aangepaste formulieren aanvraag omgevingsvergunning 4-6-2020' aangegeven oppervlakte van de bestaande loods en het kleine bijgebouw mag gebruikt worden door de eigenaar van het perceel, niet zijnde de bewoner van de woning, ten behoeve van hobbymatige statische opslag, restauratie en onderhoud van oude legervoertuigen en opslag van tuingereedschap voor onderhoud van het perceel;
- Buitenopslag van goederen en/of voertuigen is niet toegestaan;
- Parkeren, laden en lossen dient op eigen terrein te gebeuren en dient geen onevenredige overlast te veroorzaken;
- De aangegeven te slopen bebouwing op tekening 'Bijlage 1 Sloop en behoud', ingekomen d.d. 20-03-2020, moet binnen een jaar na vergunningverlening geheel zijn verwijderd. Hiervoor is er tijdig een sloopmelding nodig;
- Vergunninghouder neemt binnen een jaar na vergunningverlening contact op met de toezichthouder van de gemeente voor controle van de voltooide sloopwerkzaamheden;
- De toegestane maximumoppervlakte aan aan-, bijgebouwen en overkappingen op het perceel is de oppervlakte, die overblijft na sloop van de aangegeven bebouwing, te weten 312 m2.