



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: 1135277

Dossier: OV 19218

Documentnummer: 1135277BV

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 28 november 2019 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 Irislaan 7-7a te Leende, kadastraal bekend als Gemeente Leende, sectie A, nummer 4216 (gedeeltelijk). Aangevraagd wordt het legaliseren van het wijzigen van binnenspeeltuin naar groothandel voor horecabenodigdheden, het omzetten van de bedrijfswoning naar reguliere woning en het bouwen van een stellingvloer.

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, 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. 28-11-2019;
- Aanvraagformulier Bouw, ingekomen d.d. 15-04-2020;
- RO_Irislaan_7-7a_Leende_23_nov_2019_pdf, ingekomen d.d. 28-11-2019;
- Irislaan_7_B-01_14-04-2020_pdf, ingekomen d.d. 15-04-2020;
- Irislaan_7_BEGRA_T1_12-02-2020_pdf, ingekomen d.d. 15-04-2020;
- Irislaan_7_BEGRA_T2_12-02-2020_pdf, ingekomen d.d. 15-04-2020;
- Irislaan_7_BEGRA_B1_06-04-2020_pdf, ingekomen d.d. 15-04-2020;
- Irislaan_7_BEGRA_B2_06-04-2020_pdf, ingekomen d.d. 15-04-2020;
- Irislaan_7_B-02_25-06-2020_pdf, ingekomen d.d. 26-06-2020;
- Irislaan_7_BB_25-06-2020_pdf, ingekomen d.d. 26-06-2020;
- Irislaan_7_INPIJN_08-08-1996_pdf, ingekomen d.d. 26-06-2020;
- Irislaan_7_RETERA_30-10-1996_pdf, ingekomen d.d. 26-06-2020;
- Irislaan_7_BEGRA_T3_25-05-2020_pdf, ingekomen d.d. 26-06-2020;
- Irislaan_JV2_B1_23-06-2020_pdf, ingekomen d.d. 26-06-2020.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Handelen in strijd met regels RO
- Bouw

Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Er vindt geen verandering plaats in het gemeentelijk adressenbestand conform de regelgeving van de BAG. Het bouwwerk heeft als gebruiksfuncties industrie functie en woonfunctie. De gebruiksoppervlakte van de industrie functie neemt met 978 m² toe ten opzichte van de voormalige bijeenkomstfunctie.

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

Voorwaarden

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

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken na verlening van deze vergunning moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

- Er is middels berekening aangetoond voor een kolom op het midden van het vloerveld dat de begane grond vloer deze last kan opvangen. Dit is nog niet onderbouwd voor kolommen die aan de rand van het vloerveld staan. Deze onderbouwing dient nog ingediend te worden.
- Er is onduidelijkheid over de uitvoering van een aantal detailleringen. Hiervoor dienen foto's of details van de daadwerkelijk uitgevoerde situatie aangeleverd te worden:
 - Laten zien dat er kruisschoren zijn aangebracht t.p.v. as A-D. Middels tekening of foto's.
 - Middels detaillering of duidelijke foto's laten zien hoe de kolommen aan de vloer gekoppeld zijn. Hierbij worden twee situaties onderscheiden: met en zonder kruisschoor.

Bijlagen

Brochure rechtsmiddelen

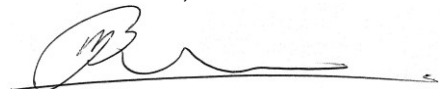
Bezwaarclausule

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 juli 2020

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEEZE-LEENDE
namens dezen,



M.A.H. Borgignons
Beleidsadviseur Ruimtelijke Ordening
Ruimtelijk Domein

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 betreft hier een interne verbouwing. Het plan hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de voorschriften zoals gesteld in de gemeentelijke welstandsnota “de sgonste parel”, januari 2013.

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.

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 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

Meldingsplicht

De volgende werkzaamheden moeten aan het team Vergunningen, toezicht en handhaving van de gemeente Heeze-Leende worden gemeld via e-mail naar meldingenbouw@heeze-leende.nl:

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Aanvang van het werk (inclusief ontgravingswerkzaamheden)	mondeling of schriftelijk	uiterlijk vijf dagen voor de start van het werk
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

Voor de onderbouwing van de constructieve veiligheid dienen nog de volgende documenten ingediend te worden, uiterlijk drie weken na het verlenen van deze vergunning:

- Er is middels berekening aangetoond voor een kolom op het midden van het vloerveld dat de begane grond vloer deze last kan opvangen. Dit is nog niet onderbouwd voor kolommen die aan de rand van het vloerveld staan. Deze onderbouwing dient nog ingediend te worden.
- Er is onduidelijkheid over de uitvoering van een aantal detailleringen. Hiervoor dienen foto's of details van de daadwerkelijk uitgevoerde situatie aangeleverd te worden:
 - Laten zien dat er kruisschoren zijn aangebracht t.p.v. as A-D. Middels tekening of foto's.
 - Middels detaillering of duidelijke foto's laten zien hoe de kolommen aan de vloer gekoppeld zijn. Hierbij worden twee situaties onderscheiden: met en zonder kruisschoor.

Riolering

Onderdeel van de vergunde werkzaamheden is waarschijnlijk het aanleggen van riolering. Bij het aanleggen van nieuwe riolering is het verplicht om een gescheiden riolering toe te passen. Voor vuilwater moet bruine pvc worden gebruikt, voor hemelwater grijze pvc.

Aanleg van de riolering moet voldoen aan het laatste Bouwbesluit. Hierin wordt onder andere de NEN 3215 van toepassing verklaard. Tevens attenderen wij u op een goede be- en ontluchting van het vuilwaterriool, alsmede nut en noodzaak van een ontlastput voor het regenwater.

Hemelwater en hemelwaterberging

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

In het bestemmingsplan is een watertoets opgenomen. Hierin wordt bepaald hoe wordt omgegaan met het hemelwater en worden de volgende bergingseisen gesteld.

Standaard zijn de bergingseisen de Keur van de Brabantse Waterschappen van toepassing; Voor plannen kleiner dan 2.000 m² verhard oppervlak heeft de gemeente Heeze-Leende in het VGRP (Verbreed gemeentelijk rioleringsplan) vastgesteld dat de eerste 15 mm van het afstromend oppervlak op eigen terrein moet worden opgevangen. Dit kan bijvoorbeeld met infiltratiekratten of een grindkoffer. Een overloop is aan te bevelen.

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 Leende-Leenderstrijp 2015" is vastgesteld. De activiteit is in strijd met de volgende artikelen uit het bestemmingsplan.

Artikel 11 Cultuur en ontspanning

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een speeltuin; VOLDOET NIET
- b. ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'bedrijfswoning': één bedrijfswoning per bouwperceel al dan niet met aan-huis-verbonden-beroep, met dien verstande dat bedrijfswoningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'; VOLDOET NIET
 2. 'speelvoorziening': een binnenspeeltuin en kantoorruimtes;

Het pand wordt gebruikt voor een groothandel voor horecabenodigdheden en de bedrijfswoning wordt gebruikt voor een derde.

Het is mogelijk voor deze strijdigheden 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.

In het geldende bestemmingsplan is de locatie bestemd als binnenspeeltuin, zoals deze locatie bij de vaststelling van het bestemmingsplan nog in gebruik was. Nu deze activiteit niet meer aanwezig is en er geen perspectief was dat eenzelfde functie op deze locatie exploitabel zou zijn, zou zonder een andere activiteit ter plekke leegstand ontstaan. Het gebouwcomplex aan de Irislaan is primair bedoeld voor de vestiging van bedrijven. In dat opzicht is een bedrijfsactiviteit van een andere soort volgens het gemeentelijk beleid, niet bezwaarlijk en zelfs wenselijk. De bedrijfswoning zal bewoond worden door een derde. De ruimtelijke uitstraling zal niet wezenlijk verschillen van de vorige situatie en er blijft sprake van een goed woon- en leefklimaat. Dat blijkt volgens ons voldoende uit de ruimtelijke onderbouwing. En ook voor de andere relevante ruimtelijke aspecten, onder andere met betrekking tot parkeren, blijkt dat er geen onevenredige overlast zal ontstaan. Daarom vinden wij het gebruik van het pand als groothandel voor horecabenodigdheden en het gebruik van de bedrijfswoning door een derde ruimtelijk aanvaardbaar. Om deze reden zijn wij bereid om 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

Algemeen

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