



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: 1228114

Dossier: OV 20060

Documentnummer: 1228114BV

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 4 april 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 Albertlaan 4 te Sterksel, kadastraal bekend gemeente Heeze, sectie H, nummer 117. Aangevraagd wordt het intern verbouwen van de locatie en het vergroten van het aantal bedden / plaatsen voor arbeidsmigranten.

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. 04-04-2020;
- 17213_1-001_BESTAAND_pdf, d.d. 05-12-2019, ingekomen d.d. 04-04-2020;
- 17213_2-001_NIEUW_pdf, d.d. 05-12-2019, ingekomen d.d. 04-04-2020;
- 17213_3-001_GO-VO-BRAND_pdf, d.d. 05-12-2019, ingekomen d.d. 04-04-2020;
- 17213_4-001_RIOLERING_pdf, d.d. 05-12-2019, ingekomen d.d. 04-04-2020;
- arkeren_aanvraag_Omgevingsvergunning_pdf, d.d. maart 2020, ingekomen d.d. 04-04-2020;
- jfsduur_aanvraag_Omgevingsvergunning_pdf, d.d. maart 2020, ingekomen d.d. 04-04-2020.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouw
- Handelen in strijd met regels RO

Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Er vindt geen verandering plaats in het gemeentelijk adressenbestand conform de regelgeving van de BAG. Het bouwwerk heeft als gebruiksfunctie logiesfunctie.

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

- Voordat het verbouwde pand in gebruik genomen wordt, dient een nieuwe omgevingsvergunning brandveilig gebruik te worden ingediend. Het nieuwe gebruik, het verhoogde aantal personen en de nieuwe indeling, voldoet niet aan de voorwaarden waaronder de huidige omgevingsvergunning brandveilig gebruik is verleend;
- De afvoer van afvalwater zal in overleg met de gemeente moeten worden uitgewerkt. Hiervoor dient contact opgenomen te worden met de heer Sikkes op 06-50601703.
- U dient te voldoen aan de algemene en specifieke voorschriften zoals opgenomen in de vergunningbladen.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

- Een aangepast rioleringsontwerp waarin de volgende opmerking is verwerkt: "Er is een toilet(groep) aangesloten op de vetafscheider. Dit kan niet en moet worden aangepast."

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. van Aubel
Bouwplantoetser
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 “Buitengebied Heeze-Leende 2017” is vastgesteld. Het plan is strijdig 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. Er wordt aan de achterzijde van het pand een zeer beperkte wijziging uitgevoerd (er wordt een deur dichtgezet). Deze wijziging zou op zichzelf vergunningvrij zijn. Aan de gevels van het pand worden verder geen wijzigingen uitgevoerd. 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
Leggen van de fundering*	mondeling of schriftelijk	uiterlijk een dag voor aanvang
Aanleg riolering	mondeling of schriftelijk	uiterlijk voor het dichten/afdichten van de sleuf
Storten van beton*	mondeling of schriftelijk	uiterlijk een dag voor aanvang
Leggen van de vloeren*	mondeling of schriftelijk	uiterlijk een dag voor aanvang
Gereedkomen van dakbedekking	mondeling of schriftelijk	onmiddellijk na voltooiing
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

Uiterlijk twee weken voor de aanvang van de werkzaamheden moeten de bouwregistratiegegevens van ondernemers en ondernemingen die met de uitvoering zijn belast worden overlegd.

Riolering

Onderdeel van de vergunde werkzaamheden is uitbreiden 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.

Het afvalwater van dit pand is aangesloten op een drukrioolinstallatie. Deze installatie wordt gevoed door een (particulier) gemaal van het pand. De capaciteit van het gemeentelijk gemaal zit aan zijn maximum. Hierdoor is uitbreiding van aanbod afvalwater niet mogelijk zonder aanvullende maatregelen. Dit dient in overleg met de gemeente uitgewerkt te worden. Hiervoor dient contact opgenomen te worden met de heer Sikkes via 06-50601703.

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.

Het afvalwater van panden in het buitengebied worden aangesloten op drukriolering (afvoer met een pomp) Is of wordt uw pand aangesloten op de drukriolering dan is het verboden om hemelwater aan te sluiten op de riolering, Al het hemelwater moet dan op eigen terrein worden verwerkt of afgevoerd.

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 bestemming is 'Recreatie – verblijfsrecreatie' met 'specifieke vorm van recreatie – v1'. De activiteit is in strijd met het volgende artikel uit het bestemmingsplan.

Artikel 14 Recreatie - Verblijfsrecreatie

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.1.1 Algemeen

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor: de bedrijfsmatige exploitatie van verblijfsrecreatieve voorzieningen zoals genoemd in de 'Tabel Verblijfsrecreatieve voorzieningen'; **VOLDOET NIET**

Ter plaatse is er een zorghotel toegestaan met 1 bedrijfswoning. Het plan voorziet in het gebruik als shortstay faciliteit voor 75 arbeidsmigranten.

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, bijlage II Bor.

Er is in 2018 een vergunning verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het gebruik van de locatie als shortstay faciliteit voor 55 arbeidsmigranten (OV 17133). De voorliggende aanvraag voorziet in een uitbreiding van het aantal plaatsen tot 75 arbeidsmigranten.

Voorafgaand aan deze aanvraag heeft er vanaf september 2019 door aanvrager een dialoog met de omwonenden en de Dorpsraad plaatsgevonden, waarbij de uitbreidingsplannen door aanvrager kenbaar zijn gemaakt en waarbij er vervolgens opmerkingen en zorgen zijn geuit door de omwonenden en de Dorpsraad. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een aangepast plan en een principeverzoek aan de gemeente. Na instemming met dit principeverzoek onder voorwaarden van de gemeente in maart 2020 is vervolgens de voorliggende aanvraag gedaan.

Voor de relevante ruimtelijke aspecten is het volgende overwogen:

De argumenten voor de shortstay faciliteit op deze plek voor het oorspronkelijke plan zijn nog steeds actueel en ook de behoefte aan voldoende en goede verblijfsvoorzieningen voor arbeidsmigranten is onverminderd aanwezig.

De aanvraag voorziet in een verandering van het aantal plaatsen voor arbeidsmigranten van 55 naar 75 middels een interne verbouwing.

De verschillen met de vorige afwijkingsvergunning en de beargumentering daarvan volgen in het kort hier beneden:

- de algemene ruimten, waaronder recreatie/ontspanningsruimten worden nauwelijks gebruikt, omdat de arbeidsmigranten vooral hun eigen kamer gebruiken om contacten te onderhouden o.a. met het thuisfront;
- de exploitant is beter in staat een totaalpakket van verblijf en werk te bieden met het vereiste 24/7 toezicht en voorzieningen met een aantal van 75 plaatsen dan met 55. Het businessmodel met toezicht is, zoals in andere locaties van de exploitant wordt toegepast, volgens exploitant overigens pas optimaal bij 100 personen.

- met een doelmatigere inrichting met meer kamers kan beter geïnvesteerd worden in de kwaliteit van de voorziening.
- de vraag naar arbeidsmigranten blijft groeien. Met de uitbreiding van 20 plaatsen kan de shortstay voorziening hierin voorzien. Dit is daarmee een bijdrage aan de opgave die in MRE-verband ook aan de gemeente Heeze-Leende wordt gesteld.
- de aanvraag voorziet niet in uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen van 56 stuks, aangezien volgens onderzoek bij de aanvraag wordt aangetoond, dat de zeer ruime parkeernorm van 1 parkeerplaats per persoon (bij de vorige vergunning verplicht gesteld) ook door de toename van het aantal personen niet tot een volledige bezetting zal leiden. Dit komt onder andere door gebruik van dienstauto's en vervoer met busjes door de exploitant.

Afgelopen gebruikperiode

Uit een evaluatie van de periode vanaf ingebruikname van het pand blijkt, dat er in deze tijd géén officiële klachten zijn binnengekomen en ook uit de signalen vanuit de omgeving en uit de brief van de Dorpsraad van 7 november 2019 blijkt dat er weinig tot geen overlast wordt ervaren in de huidige situatie.

Te volgen procedure, voorwaarden gemeente

Aangezien er voor *ieder* initiatief dat afwijkt van de geldende bestemming (zorghotel) een vergunning nodig is, kan de gemeente voorwaarden blijven stellen voor een goede huisvesting en het beheersbaar houden van eventuele overlast.

Daarbij moet steeds overwogen worden dat de huidige bestemming van zorghotel voorziet in 1 bedrijfswoning en een zorghotel met 100 bedden met bijkomende gebruiksvoorzieningen, parkeerplaatsen en verkeersbewegingen voor bezoekers en personeel.

Gezien het bovenstaande voorzien wij daarom weliswaar een toename van het aantal verkeersbewegingen door de uitbreiding van het aantal plaatsen naar 75, maar onder de hierna te noemen voorwaarden zal dit zeker geen onevenredige toename zijn.

De reeds bestaande voorwaarden van de vergunning (OV 17133) komen verder volgens ons voldoende tegemoet aan de zorgen van de Dorpsraad/omwonenden en zullen ook bij deze vergunning worden gebruikt. Als aanvullende voorwaarde wordt gesteld, het actief per kwartaal aanleveren van de verblijfsregistratie aan de toezichthouder bij de afdeling VVH.

Woonvisie Heeze-Leende

Op 10 februari 2020 is de Woonvisie Heeze-Leende vastgesteld door de raad. Hierin wordt er voor het onderwerp arbeidsmigranten gesteld, dat er bij aantoonbare behoefte voor passende huisvesting wordt gezorgd. Daarbij worden maatschappelijk verantwoorde normen gehanteerd voor een fatsoenlijk onderkomen. Voorliggend plan voorziet volgens ons in een goede en verantwoorde bijdrage aan deze opgave.

Gezien het bovenstaande vinden wij dat er sprake is en blijft van een goede ruimtelijke ordening. 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

- Shortstay heeft een minimale verblijfsduur van 1 week en maximaal 3 maanden (13 weken) aaneengesloten;
- Er is plaats voor maximaal 75 arbeidsmigranten;
- Er dient een nacht- en verblijfsregistratie te worden bijgehouden, onder meer om bovenstaande te kunnen controleren;
- deze verblijfsregistratie dient actief per kwartaal en desgevraagd aan het bevoegd gezag te worden aangeleverd;
- De exploitant dient in het bezit te zijn van het SNF-keurmerk en het gebouw moet voldoen aan de bijbehorende eisen;
- De exploitant draagt zorg voor 24 uur per dag toezicht op de locatie door middel van een beheerder, die woont in de bedrijfswoning op de locatie;
- Deze beheerder ziet erop toe dat het gebruik van het buitenterrein door de arbeidsmigranten niet leidt tot onevenredige overlast, conform geldende bepalingen uit de Nederlandse Wet en Nederlandse normen;
- De vergunninghouder is aanspreekpunt voor zowel de gebruikers, omwonenden als bevoegde instanties. De eindverantwoordelijkheid voor alle voorkomende zaken ligt te allen tijde bij de vergunninghouder;
- Het parkeren dient beperkt te blijven tot het gebruik van de in de onderbouwing aangegeven aantal parkeerplaatsen;
- De gezamenlijke ruimtes binnen het gebouw mogen niet ingezet worden voor verhuur aan of gebruik door derden.