



**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](mailto:postbus@heeze-leende.nl)

I [www.heeze-leende.nl](http://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: 1286854**

**Dossier: OV 20146**

Documentnummer: 1286854BV

## **Besluit weigeren omgevingsvergunning**

Burgemeester en Wethouders hebben op 24 juli 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 Ginderover 11 te Heeze, kadastraal bekend als gemeente Heeze, Sectie F, nummer 4460. In de aanvraag is aangegeven dat aangevraagd wordt het wijzigen van gemengde functie naar woonfunctie.

De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de volgende activiteiten:

- Bouw
- Handelen in strijd met regels RO

De aanvraag omvat de volgende stukken:

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning, ingekomen d.d. 24-07-2020;
- 2\_1712\_200724\_Ginderover\_11\_Dakkapel\_pdf, ingekomen d.d. 24-07-2020;
- C3\_Berekening\_B20\_481\_07\_24-07-2020\_pdf, ingekomen d.d. 24-07-2020;
- 2\_200729\_Ginderover\_11\_Plattegronden\_pdf, ingekomen d.d. 29-07-2020.

### **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 niet voldoet en daarom wordt de gevraagde omgevingsvergunning niet verleend.

### **Motivatie weigering**

De aanvraag is getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo. We oordelen dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt hierna verder toegelicht.

Het plan bevindt zich in een gebied waar de bestemmingsplannen "Kom Heeze 2015" en "1<sup>e</sup> partiële herziening Kom Heeze 2015" van toepassing zijn. Ter plaatse geldt de bestemming "Gemengd" waarbij één wooneenheid is toegestaan op het perceel Ginderover 9-11. Het pand bestond uit een winkel op de parterre en één bovenwoning. Wij hebben vergunning verleend voor de verbouw van het winkelgedeelte tot drie woningen (zaaknummer 1127269, d.d. 24-01-2020). Er mogen dus maximaal vier woningen (wooneenheden) in het pand aanwezig zijn, waarvan drie op de begane grond en één bovenwoning.

U vraagt nu een functiewijziging van "Gemengd" naar "Wonen". Op de door u ingediende tekeningen, zijn op de verdieping twee appartementen ingetekend. Er is daardoor sprake van een woningsplitsing. Het totaal aantal wooneenheden zou daarmee op vijf komen. Ongeacht of er nu sprake is van de functie "Gemengd" of "Wonen".

In artikel 19.3.1 onder b van de planregels is bepaald, dat woningsplitsing in strijd is met het bestemmingsplan. De aanvraag is dus in strijd met het bestemmingsplan en u vraagt bij deze dan ook een vergunning aan m.b.t. artikel 2.1 lid onder c van de Wabo.

Ten opzichte van de huidige illegale situatie – waartegen de gemeente reeds een last onder dwangsom geeft uitgevaardigd- neemt het aantal woningen met één af. Omdat er conform het bestemmingsplan slechts één woning is toegestaan, zijnde de oorspronkelijke bovenwoning, is het bouwplan ondanks dat het feitelijk een vermindering van het aantal woningen behelst toch strijdig met het bestemmingsplan.

De aanvraag is getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo. We oordelen dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

We baseren dit standpunt op de Woonvisie zoals door de gemeenteraad vastgesteld op 10 februari 2020. In deze visie wordt gesteld, dat wij willen bouwen voor de behoefte. Om de paar jaar wordt er een woningbehoefteprognose door de provincie opgesteld. Deze prognosecijfers geven de richting aan van de hoeveelheid te bouwen woningen, in Heeze-Leende hebben we op dit moment al een heel hoge harde plancapaciteit. Er kan dus al veel gebouwd worden de komende jaren zonder dat daar bestemmingsplanwijzigingen voor nodig zijn. Deze plancapaciteit is al veel hoger dan we volgens de prognosecijfers van de provincie nodig zouden hebben om aan de behoefte in onze gemeente te voldoen. Omdat we van mening zijn dat deze prognosecijfers (te) laag zijn en gezien de huidige hoge druk op de woningmarkt is besloten om toch (bovenop de al hoge plancapaciteit) mee te werken aan goede nieuwe plannen op inbreidingslocaties. Het college heeft hiervoor een afwegingskader vastgesteld. Dit alles is geheel in lijn met het provinciale beleid.

Ten aanzien van woningsplitsingen binnen de bebouwde kom is op bladzijde 18 van de Woonvisie het volgende bepaald:

“Verzoeken voor de splitsing van andere woonboerderijen of woningen binnen de bebouwde kom worden getoetst aan het vastgestelde afwegingskader woningbouwinitiatieven. Dit betekent dat als er sprake is van leegstand, hinderlijke bedrijvigheid etc. en het voldoet aan de woningbehoefte voor de middellange termijn er mogelijkheden tot splitsing of transformatie kunnen zijn.”

In het vastgestelde afwegingskader woningbouwinitiatieven staat bovenaan bladzijde 5 het volgende:

#### ***Knelpunt gemeente***

*Het plan moet naast de invulling van de woningbehoefte een groot knelpunt in een kern oplossen.*

Ten aanzien van de bovenwoning is ons niet gebleken dat er sprake was van leegstand en hinderlijke bedrijvigheid of een ander door de gemeente ervaren knelpunt. Er heeft bovendien voor de leegstaande detailhandelsruimte al een transformatie plaatsgevonden met de verlening van de eerdere vergunning. Gelet hierop is de woningsplitsing in strijd met de Woonvisie en het afwegingskader en zijn wij niet bereid om mee te werken aan de woningsplitsing.

#### **Zienswijze**

Wij hebben de aanvrager per brief op de hoogte gesteld van ons voornemen om de vergunning te weigeren en deze zo in de gelegenheid gesteld hier op te reageren. Wij hebben geen zienswijze ontvangen.

#### **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: 16 oktober 2020

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEEZE-LEENDE  
namens dezen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. van Aubel', with a stylized flourish at the end.

M. van Aubel  
Bouwplantoetser  
Ruimtelijk Domein