



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: 1315854

Dossier: OV 20204

Documentnummer: 1315854BV

Omgevingsvergunning (tijdelijk)

Burgemeester en Wethouders hebben op 14 oktober 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. De aanvraag is ingediend voor de locatie Halfeindschestraat 4 te Leende, kadastraal bekend als Gemeente Leende, sectie F, nummers 1055 en 1057. Aangevraagd wordt het plaatsen van een tijdelijke mantelzorgunit.

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) en artikel 2.23 en 2.23a (Wabo) in samenhang met artikel 4, lid 11 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. 14-10-2020;
- OV20204 Aanvr. omg. verg. Strijd RO__pdf, ingekomen d.d. 24-11-2020;
- Locatie, maatvoering en uiterlijk unit, ingekomen d.d. 14-10-2020;
- 2020_11_24_Aanvullende_gegev_OV20204_pdf, ingekomen d.d. 24-11-2020

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

Nog aan te leveren stukken

- Uiterlijk 3 weken voor plaatsing van de tijdelijke mantelzorgwoning dient men de definitieve tekeningen van de te plaatsen mantelzorgwoning aan te leveren.

Voorwaarden

- De tijdelijke mantelzorgwoning moet verwijderd zijn op het moment dat de maximale looptijd van deze vergunning, te weten 10 jaar, verstreken is en;
- Binnen 1 maand nadat de mantelzorgbehoefte niet meer aanwezig is, waarbij de vergunninghouder verplicht is dit terstond bij het bevoegd gezag (B&W) te melden op het moment dat daar sprake van is;
- Na deze termijn moet de voor de verlening van de omgevingsvergunning bestaande toestand worden hersteld, dan wel met de dan wettelijk voorgeschreven toestand in overeenstemming worden gebracht;
- De mantelzorgwoning moet in zijn geheel of in delen verplaatsbaar zijn, mag maximaal 100 m2 groot zijn en met een maximale bouwhoogte van 3 m. De situering dient conform de tekening in het document 'Locatie, maatvoering en uiterlijk unit', behorende bij deze vergunning, uitgevoerd te worden.

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: 30 november 2020

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEEZE-LEENDE
namens dezen,



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

Artikel 21 Wonen

21.2 Bouwregels

21.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak; **VOLDOET NIET**
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven; **VOLDOET NIET**

31.5 Mantelzorg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bestemmingsplanregels voor het gebruik van een deel van de (bedrijfs)woning of een (vrijstaand) bijgebouw bij een woning als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is van uit een oogpunt van mantelzorg, blijkend uit een advies van een terzake deskundige;
- b. de oppervlakte die wordt gebruikt als afhankelijk woonruimte, niet meer bedraagt dan de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 80 m²; **VOLDOET NIET**
- c. de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast;
- d. de afstand tussen het hoofdgebouw en het vrijstaande bijgebouw dat wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte niet meer dan 20 m bedraagt. **VOLDOET NIET**

De omgevingsvergunning zoals hierboven vermeld kan worden ingetrokken als de noodzaak voor mantelzorg niet meer aanwezig is.

Door de tijdelijk plaatsen van een mantelzorgunit zijn er in principe tijdelijk 2 hoofdgebouwen op het perceel aanwezig. Deze is dan ook niet geplaatst binnen een bouwvlak. Verder is het totaal aan bebouwde oppervlakte in gebruik als afhankelijke woonruimte, indien het als bijgebouw gezien zou worden, meer dan 80 m². De mantelzorgwoning staat meer dan 20 m van het hoofdgebouw.

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 en artikel 2.23 en 2.23a (Wabo) in samenhang met artikel 4, lid 11 van bijlage II Bor.

Het betreft een in zijn geheel of in delen verplaatsbare mantelzorgwoning van maximaal 100 m². Het perceel ligt aan de rand van het bestemmingsplan voor de kom Leende. Een dergelijke mantelzorgwoning zou in het bestemmingsplan voor het buitengebied vergunningvrij kunnen worden geplaatst volgens de regels van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

De tijdelijke behoefte aan mantelzorg is aangetoond en er wordt in dit geval door 2 personen gewoond in de mantelzorgwoning om de zorg te verlenen aan de bewoner in de hoofd woning. Het bestaande bijgebouw is lastig voor bewoning geschikt te maken en bovendien nodig als berging/garage. Daardoor komt de mantelzorgwoning verder dan 20 m van de hoofd woning af te staan.

Het perceel is echter ruim bemeten en parkeren kan op eigen terrein plaatsvinden. Er heeft ook overleg met omwonenden plaatsgevonden. Belangen van derden zullen volgens ons niet onevenredig worden geschaad.

Gezien het bovenstaande vinden wij het tijdelijk plaatsen van een mantelzorgunit ruimtelijk aanvaardbaar. Dit moet wel gebeuren onder de voorwaarden als verderop genoemd. Om deze reden zijn wij bereid om 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.

- De tijdelijke mantelzorgwoning moet verwijderd zijn op het moment dat de maximale looptijd van deze vergunning, te weten 10 jaar, verstreken is en;
- Binnen 1 maand nadat de mantelzorgbehoefte niet meer aanwezig is, waarbij de vergunninghouder verplicht is dit terstond bij het bevoegd gezag (B&W) te melden op het moment dat daar sprake van is;
- Na deze termijn moet de voor de verlening van de omgevingsvergunning bestaande toestand worden hersteld, dan wel met de dan wettelijk voorgeschreven toestand in overeenstemming worden gebracht;
- De mantelzorgwoning moet in zijn geheel of in delen verplaatsbaar zijn, mag maximaal 100 m² groot zijn en met een maximale bouwhoogte van 3 m. De situering dient conform de tekening in het document 'Locatie, maatvoering en uiterlijk unit', behorende bij deze vergunning, uitgevoerd te worden.

Nog aan te leveren stukken

- Uiterlijk 3 weken voor plaatsing van de tijdelijke mantelzorgwoning dient men de definitieve tekeningen van de te plaatsen mantelzorgwoning aan te leveren.