



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: 1281538

Dossier: OV 20133

Documentnummer: 1281538BV

Beschikking weigering omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 13 juli 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. De aanvraag is ingediend voor de locatie Maarheezerweg-Zuid 6 te Leende, kadastraal bekend als Gemeente Leende, sectie G, nummer 300, 301 en 302. Aangevraagd wordt het legaliseren van een andere bedrijfsactiviteit dan toegestaan.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de omgevingsvergunning te weigeren.

De omgevingsvergunning wordt geweigerd voor de volgende activiteit:

- Handelen in strijd met regels RO

Motivatie weigering

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het op deze locatie geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017'. Ter plaatse is op dit moment volgens het bestemmingsplan een reparatie- en handelsbedrijf voor grondmachines toegestaan. De te legaliseren bedrijfsactiviteit is 'Bedrijfsmatige handel, reparatie en veiling van grondverzet- landbouw- transport- en bouwmachines, voertuigen en apparaten', middels het organiseren van veilingen.

Wij hebben u meerdere malen laten weten in het voortraject van handhaving, tijdens het gesprek op het gemeentehuis 27 augustus 2020 en als laatste in onze brieven van 15 januari 2021 en 22 januari 2021, dat wij alleen bereid zijn medewerking verlenen aan legalisatie middels een aanvraag omgevingsvergunning, als uw plan volledig aan de regels van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van het geldende bestemmingsplan voldoet.

Ondanks onze twijfels over de haalbaarheid hiervan, kenbaar gemaakt in onze brief tot voornemen van weigering van 15 januari 2021, heeft u tot op het laatst gekozen om deze aanvraag als procedure voor een binnenplanse afwijking te laten behandelen, door het indienen van een aangepaste ruimtelijke onderbouwing en een verkeerskundig rapport.

De binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' luidt als volgt:

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Afwijken ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in lid 5.1 onder a voor het vestigen van een ander soort bedrijf dan op basis van de 'Tabel Bedrijven' is toegestaan, onder de volgende voorwaarden

a. De oppervlakte bedrijfsbebouwing zoals opgenomen in de 'Tabel Bedrijven' mag niet worden vergroot, waarbij overtollige bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt.

b. Het nieuw te vestigen bedrijf mag naar aard en invloed niet meer milieuhinder voor de omgeving opleveren dan de oorspronkelijk toegestane bedrijfssoort.

- c. Het toepassen van de afwijking mag geen onevenredige beperking opleveren van de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- d. Het nieuw te vestigen bedrijf mag geen grotere publieks- en/of verkeersaantrekkende werking hebben dan de oorspronkelijk toegestane bedrijfssoort.
- e. Er mag geen uitbreiding van bestaande detailhandel of nieuwvestiging van detailhandel plaatsvinden.
- f. Het toepassen van de afwijking mag niet leiden tot twee of meer zelfstandige bedrijven.
- g. Het toepassen van de afwijking mag niet leiden tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie.

In onze beoordeling is naar voren gekomen dat er, ook in het aangepast plan, op 2 punten niet kan worden voldaan aan deze voorwaarden.

-sub d: er kan volgens ons met het aangeleverde verkeerskundig rapport niet worden onderbouwd dat er geen grotere publieks/verkeersaantrekkende werking is voor de te legaliseren bedrijfsactiviteiten.

De beoordeling van het verkeerskundig rapport, in samenhang met de ruimtelijke onderbouwing, door de verkeerskundig adviseur van de gemeente luidt als volgt:

Er is volgens het rapport in de nieuwe situatie sprake van 16 dagen in het jaar dat er 400 bezoekers komen. De 400 / 420 motorvoertuigen per dag is een significante toename in tegenstelling tot het vorige gebruik van het perceel. Waarschijnlijk ligt dit aantal hoger, aangezien niet exact te voorspellen is dat alle bezoekers met 2 personen in een auto naar het bedrijf gaan. Verder zijn er 40 dagen met 179 motorvoertuigen per etmaal. Ook dit is hoger dan in het vorige gebruik van het perceel is berekend.

Het is niet mogelijk om de pieken van 16 dagen en de 40 dagen als gemiddelde uit te smeren over de werkdagen van een jaar. Want daarvan is geen sprake. Er is dus sprake van een ruime toename van verkeersaantrekkende werking, op minimaal 16 dagen in het jaar en een toename op 40 dagen in het jaar. Bovendien is er in de ruimtelijke onderbouwing uitgegaan van de bestaande situatie waarin het toegestane bedrijf arbeidextensief/ bezoekersextensief is, terwijl in het verkeerskundig rapport kennelijk wordt gerekend met arbeidsintensief/bezoekersintensief.

Daarnaast is er in de ruimtelijke onderbouwing aangegeven (blz. 34, 35) dat er max. 157 verkeersbewegingen per dag zijn in de huidige situatie en dat er in de beoogde situatie geen toename te verwachten valt. Dit staat haaks op de voorgaande verkeersgeneratie getallen in het verkeersonderzoek. Hierdoor hebben wij verdere zorgen over de gehanteerde parkeernormen, waardoor de parkeergelegenheid ronduit onvoldoende zal zijn op de genoemde dagen.

Gezien het bovenstaande is er volgens ons dus geen sprake van een gelijkblijvende of zelfs mindere publieks/verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de vorige bedrijfsactiviteit en voldoet het plan niet aan deze voorwaarde. Reeds hierom moeten wij uw aanvraag weigeren.

- sub e: Alhoewel het plan in de laatste ruimtelijke onderbouwing is aangepast, waarin maatregelen zouden worden genomen om vermeende detailhandel uit te sluiten, blijft het volgens ons lastig eventuele detailhandel tegen te gaan, gezien de aard van de bedrijfsactiviteiten.

Dit komt onder andere door de beoogde verkoop van personenauto's. Hiervan kan niet worden uitgesloten dat er toch particuliere kopers zijn.

Particuliere verkoop is volgens de laatste controles op uw website en een handhavingscontrole van de gemeente op 21 en 25 januari 2021 ook nog steeds mogelijk. Gezien het bovenstaande blijft volgens ons de mogelijkheid bestaan dat er niet aan deze voorwaarde kan worden voldaan. Daarom voldoet het plan niet aan deze voorwaarde.

Belangrijkste is echter dat uw aanvraag niet aan het gestelde voldoet met betrekking tot de publieks-of verkeersaantrekkende werking. Wij hebben ook al eerder aangegeven dat wij daarom eveneens niet bereid zijn mee te werken aan een andere afwijking van het bestemmingsplan hiervoor.

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 niet voldoet en daarom weigeren wij de gevraagde omgevingsvergunning.

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: 24 februari 2021

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEEZE-LEENDE
namens dezen,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'B' followed by a long horizontal stroke.

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

