

**Zaak: 1267161****Dossier: OV 20104**

Documentnummer: 1267161BV

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 10 juni 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het (ver)bouwen van een bouwwerk, brandveilig gebruik en gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. De aanvraag is ingediend voor de locatie Veestraat 8 te Leende, kadastraal bekend als gemeente Leende, sectie H, nummer 50. Aangevraagd wordt het legaliseren van het intern verbouwen van een deel van een bedrijfsgebouw tot een groepsaccommodatie voor de huisvesting van seizoenarbeiders en het zodanig gebruik daarvan.

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), de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de volgende bijlagen deel uitmaken van de vergunning:

- Brief aanvraag omgevingsvergunning
- 96716-A014 Veestraat 8 Leende
- 96716.A022 Alternatieven onderzoek huisvesting seizoenarbeiders
- ing_SNF_norm_aantal_seizoenarbeiders_pdf
- 96716-A023_tek_bestek_08-01-2021_PDF

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouw
- Brandveilig gebruik (vergunning)
- Handelen in strijd met regels RO

Basisregistraties Adressen en Gebouwen

De adressen Veestraat 8a, 8b en 8c worden toegevoegd aan het gemeentelijk adressenbestand conform de regelgeving van de BAG. Het bouwwerk heeft als gebruiksfuncties de logiesfunctie. De gebruiksoppervlakte van de logiesfunctie is 212 m².

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 brandveilig gebruik aan artikel 2.1 en 2.13, 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.

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 1 februari 2021 6 weken ter inzage gelegen.

In deze periode zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen en vergunning bladen 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
- Brandveilig gebruik (vergunning)

Voorwaarden

-U dient te voldoen aan de algemene voorschriften zoals opgenomen in het vergunningblad "Voorschriften"

Bijlagen

Brochure rechtsmiddelen

Beroepsclausule

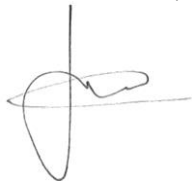
Belanghebbenden die tegen het ontwerpbesluit zienswijzen hebben ingediend en belanghebbenden die aantonen redelijkerwijs niet in de gelegenheid te zijn geweest om zienswijzen in te dienen kunnen, binnen zes weken na de dag waarop deze beschikking ter inzage is gelegd, schriftelijk in beroep gaan bij de rechtbank Oost-Brabant t.a.v. sector bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Het beroepschrift moet door de indiener worden ondertekend en bevat tenminste naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep zich richt en de gronden van het beroep. Voor het in behandeling nemen van een beroepschrift dienen griffierechten te worden betaald.

De beschikking treedt de dag na bekendmaking in werking.

Indien u beroep instelt dan kan nog het besluit gewoon worden uitgevoerd. Het indienen van een beroepschrift 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: 26 maart 2021

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEEZE-LEENDE
namens dezen,



P. de Sera
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 de bestemmingsplannen “Kom Leende-Leenderstrijp 2015” en “Correctieve herziening regels en supermarkten Kom Leende-Leenderstrijp 2015” zijn vastgesteld. De activiteit is in strijd met de bestemmingsplannen.

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

Op basis van de ingediende gegevens is het aannemelijk dat het plan 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 plan voldoet aan de voorschriften zoals gesteld in de gemeentelijke welstandsnota “de sgonste parel”, januari 2013. Het gaat om beperkte wijzigingen in de gevel die passen binnen de objectcriteria “kleine plannen” zoals die in de nota staan. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

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 waarschijnlijk het aanleggen 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.

Voor het verkrijgen van een nieuwe aansluiting op het hoofdriool dient u een apart aanvraagformulier, verkrijgbaar via de website van de gemeente, in te dienen en te voorzien van de rioleringstekening. Aansluitingen worden standaard gerealiseerd in Ø 125 mm en voor het hemelwater van bedrijfspannen maximaal Ø 160 mm. (zie www.heeze-leende.nl/rioolaansluiting)

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.

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" en "Correctieve herziening regels en supermarkten Kom Leende-Leenderstrijp 2015" is vastgesteld. De activiteit is in strijd met het volgende artikel uit het bestemmingsplan.

Artikel 4 Agrarisch-Agrarisch bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een agrarisch bedrijf, niet zijnde intensieve veeteelt;

Een gedeelte van het bedrijfsgebouw is ingericht als huisvesting voor seizoenarbeiders.

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 van bijlage II Bor.

Er is door de gemeente geconstateerd dat er op het bedrijf andere activiteiten plaatsvonden dan vergund. Voorheen was er, naast aspergeteelt ook een pluimveehouderij-tak (vleeskalkoenen) aanwezig. De activiteiten van de pluimveehouderij met bijbehorende milieurechten zijn beëindigd en ervoor in de plaats gekomen zijn de nevenactiviteiten statische opslag en een agrarisch-technisch hulpbedrijf. Deze activiteiten zijn inmiddels gelegaliseerd middels een omgevingsvergunning. Er vond echter ook huisvesting plaats van seizoenarbeiders voor het aspergebedrijf. Met voorliggende aanvraag wordt beoogd deze activiteit te legaliseren.

Huidige mogelijkheden huisvesting seizoenarbeiders

Vanwege de ligging van het bedrijf aan de rand van Leende, net niet in het bestemmingsplan "Buitengebied Heeze-Leende 2017", kan voor noodzakelijke huisvesting van 17 seizoenarbeiders geen gebruik worden gemaakt van de speciale binnenplanse afwijking voor huisvesting van seizoenarbeiders binnen dat bestemmingsplan. Was het bedrijf dus wel in het buitengebied gelegen, dan was deze activiteit relatief eenvoudig te legaliseren, mits er voldaan werd aan bijbehorende voorwaarden.

In gesprekken met de adviseur van de initiatiefnemer is ambtelijk aangegeven dat er voor een aanvraag in ieder geval aansluiting moet worden gezocht bij de voorwaarden van de binnenplanse afwijking in het bestemmingsplan van het buitengebied.

Deze voorwaarden luiden als volgt:

4.5.2 Afwijken ten behoeve van gebruik van bouwwerken voor seizoenarbeiders in bestaande bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.4.1 voor het gebruik van bestaande bedrijfsgebouwen ten behoeve van seizoenarbeiders onder de volgende voorwaarden:

a. De huisvesting is uitsluitend toegestaan voor personen wier huisvesting daar ter plaatse noodzakelijk is vanwege een tijdelijke grote arbeidsbehoefte.

b. De huisvesting kan niet plaatsvinden in reguliere woningen, andere reguliere verblijfsvormen (hotel of pension) en/of de eigen bedrijfswoning.

- c. De totale oppervlakte ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders in bestaande bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 250 m².
- d. De huisvesting mag maximaal 4 maanden per kalenderjaar plaatsvinden.
- e. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
- f. Er dient te worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan met verzekering van de aanleg en instandhouding ervan.
- g. Zodra de noodzaak tot huisvesting niet meer aanwezig is trekt het bevoegd gezag de omgevingsvergunning in.

In de ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de aanvraag, wordt volgens ons voldoende aangetoond dat het plan aan de gestelde voorwaarden voldoet. Uit het alternatievenonderzoek is aannemelijk geworden dat er in onze gemeente of directe omgeving niet voldoende of geen goede huisvesting aanwezig is voor dit aantal personen. Wat dat betreft zijn er geen belemmeringen om de legalisering van het huisvesten van 17 seizoenarbeiders toe te staan.

Aanvullende voorwaarden voor huisvesting seizoenarbeiders

Aangezien dit plan echter niet in het buitengebied ligt, is er een omgevingsvergunning voor een kleine buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Dit betekent dat het bevoegd gezag breder moet afwegen of het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit biedt de kans voor het stellen van aanvullende voorwaarden, iets wat met de binnenplanse voorwaarden in het buitengebied niet mogelijk zou zijn.

Er is een actuele opgave voor huisvesting van seizoenarbeiders en arbeidsmigranten in Noord-Brabant, recent landelijk nog bevestigd met een advies van een onderzoeksteam aan de regering, al eerder afgesproken binnen de MRE-regio en ook genoemd in de Woonvisie de gemeente Heeze-Leende. De ervaring binnen onze gemeente heeft geleerd dat boven alles voldoende en fatsoenlijke huisvesting voor seizoenarbeiders belangrijk is om de rechten van eenieder te beschermen. Daarom om stellen we hier dezelfde aanvullende voorwaarden zoals wij al eerder elders in de gemeente hebben gedaan bij een dergelijke huisvesting. Dit houdt onder andere in:

- Het in bezit hebben van het keurmerk van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) en het voldoen van de huisvesting aan deze normering. Deze normering ziet o.a. toe op voldoende voorzieningen per persoon en per oppervlakte en wordt middels certificering ook actief gecontroleerd.
- Het bijhouden van een verblijfsregistratie en deze actief bij het bevoegd gezag aan te leveren;
- De vergunninghouder is verantwoordelijk voor het voorkomen van onevenredige overlast door het gebruik van het gebouw als huisvesting en het buitenterrein;
- Parkeren dient volledig op eigen terrein plaats te vinden;
- Er is een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Met bovenstaande voorwaarden voldoet het plan aan een goede ruimtelijke ordening en zijn wij bereid om medewerking te verlenen 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.

Specifiek

- De huisvesting voor seizoensarbeiders is maximaal 4 maanden per jaar in gebruik;
- Er is plaats voor maximaal 17 seizoensarbeiders, die alleen voor het bedrijf van vergunninghouder werkzaam zijn;
- Er dient een verblijfsregistratie te worden bijgehouden, onder meer om bovenstaande te kunnen controleren en deze wordt actief jaarlijks direct na het seizoen en desgevraagd aangeleverd bij het bevoegd gezag;
- De vergunninghouder dient in het bezit te zijn van het SNF-keurmerk en het gebouw moet voldoen aan de bijbehorende eisen;
- De vergunninghouder ziet erop toe dat het gebruik van het gebouw en buitenterrein door de seizoensarbeiders 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 volledig op eigen terrein plaats te vinden;
- Zodra de noodzaak tot huisvesting niet meer aanwezig is trekt het bevoegd gezag de omgevingsvergunning in.

Het brandveilig gebruiken van een gebouw (vergunning)

Overwegingen en toetsingen

Inleiding

De omgevingsvergunning moet op grond van artikel 2.13 Wabo worden geweigerd indien het in gebruik nemen of gebruiken van het bouwwerk niet voldoet aan de eisen beschreven in hoofdstuk 7 van het bouwbesluit. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Toetsing

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- Dat in het bouwwerk aan meer dan 10 personen bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf wordt verschaft;
- Dat het gebruik voldoet aan de eisen zoals beschreven in hoofdstuk 7 van het Bouwbesluit;
- Dat het bouwwerk in gebruik is of in gebruik zal worden genomen overeenkomstig de vergunningsaanvraag met kenmerk: OLO 5200299;
- Dat de bouwkundige samenstelling en de indeling van het bouwwerk is zoals is aangegeven op de plattegrondtekening(en): 96716-A023 08-01-2021;
- Dat bij normaal gebruik van het bouwwerk er **maximaal 17 personen** tegelijkertijd in het bouwwerk aanwezig mogen zijn.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het brandveilig gebruik van een bouwwerk of ander object zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. . Daarom zijn wij voornemens de omgevingsvergunning 'brandveilig gebruik van bouwwerken', conform artikel 2.1, lid 1, sub d en artikel 2.13 van de Wabo te verlenen.

In deze beschikking zijn de volgende voorschriften opgenomen.

Voorschriften

Algemeen

Met het oog op brandveilig gebruik moet vergunninghouder voldoen aan de rechtstreeks werkende bepalingen uit het bouwbesluit.

Voorwaarden

De gebruiksvergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

- Dat het bouwwerk in gebruik is of in gebruik zal worden genomen overeenkomstig de vergunningsaanvraag met kenmerk: OLO 5200299
- Dat de bouwkundige samenstelling en de indeling van het bouwwerk is zoals is aangegeven op de plattegrondtekening(en): 96716-A023 08-01-2021

Dat bij normaal gebruik van het bouwwerk er **maximaal 17 personen** tegelijkertijd in het bouwwerk aanwezig mogen zijn.-