



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: 21204

Dossier: OV 21204

Documentnummer: BV21204

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 11 november 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor gebruiken van gronden in strijd met een bestemmingsplan. De aanvraag is ingediend voor de locatie Kapelstraat 48 te Heeze, kadastraal bekend als Heeze, sectie F, nummer 4953. Aangevraagd wordt nieuw bouwen van een restaurant en 20 studio's Fase 1.

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 juncto artikel 4 lid 1 Bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor), de omgevingsvergunning te verlenen.

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

- B11-211011_pdf d.d. 11-11-2021
- V04-211011_pdf d.d. 11-11-2021
- Aanvraagdocument publiceerbaar Kapelstraat 48 Heeze d.d. 11-11-2021
- S01-211011_pdf d.d. 11-11-2021

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

Voorwaarden

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

Bijlagen

Brochure rechtsmiddelen

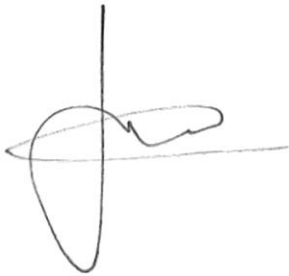
Bezwaarclausule

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: 20 december 2021

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEEZE-LEENDE
namens dezen,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop on the left and a more complex, scribbled shape on the right, intersecting a vertical line.

P. de Sera
Bouwplantoetser
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 Heeze 2015" en "1^{ste} partiële herziening 2015" zijn vastgesteld. De activiteit is in strijd met de volgende artikelen uit het bestemmingsplan.

Artikel 11 Horeca

11.2 Bouwregels

11.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak; **Gedeeltelijk buiten bouwvlak NIET AKKOORD**
- c. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
Bouwhoogte maximaal 8,00 meter **Bouwhoogte 11,00 meter NIET AKKOORD**
Goothoogte Maximaal 6,00 meter **Goothoogte 7,50 meter NIET AKKOORD**

Het is mogelijk voor deze strijdigheden af te wijken van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 Wabo juncto artikel 4 lid 1 Bijlage II Bor.

De aangevraagde hoogtes en bebouwing buiten het bouwvlak zijn stedenbouwkundig getoetst en akkoord bevonden. De 2-laags bebouwing met kap is passend in het straatbeeld aan de Kapelstraat en sluit aan bij de NH-kerk die aan de andere zijde van de Sint Nicasiusstraat is gelegen.

Om deze reden zijn wij bereid af te wijken van het bestemmingsplan.

Tijdens de behandeling van de aanvraag is een zienswijze bij de gemeente binnengekomen. De strekking van deze zienswijze is als volgt:

Volgens de aangevraagde omgevingsvergunning d.d. 18 november 2021 wordt er een nieuwe horecagelegenheid gerealiseerd (restaurant) met daarboven 20 studio's. In de aanvraag staan 20 parkeerplaatsen aan de achterzijde ingetekend. Als ik even kijk naar de capaciteit van het restaurant (binnen en op terras) wordt er uitgegaan van ca. 125-175 zitplaatsen voor gasten. Gezien de huidige (te zware) belasting van de reeds aanwezige parkeerplaatsen in de omgeving (Kapelstraat en Boschlaan) is het niet wenselijk dat bezoekers van deze horecagelegenheid hier ook nog eens gebruik van moeten/gaan maken.

Concreet wil ik bij deze dus een zienswijze indienen op de aangevraagde omgevingsvergunning betreffende de parkeervoorzieningen in het plan. Bij nieuwbouw moet op eigen terrein gezorgd worden voor voldoende parkeergelegenheid en dat betekent m.i. in deze dus voor zowel toekomstige bewoners van de studio's alsook voor de gasten van het restaurant.

Reactie op zienswijze

In artikel 27.2.1. van het bestemmingsplan is bepaald dat bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor uitbreiding van bebouwing en/of voor wijziging van functies, de regel geldt dat voorzien dient te zijn in voldoende parkeergelegenheid. Onder voldoende

parkeergelegenheid wordt verstaan dat wordt voldaan aan de normen die zijn vastgelegd in de 'Parkeervisie gemeente Heeze-Leende' (bijlage 3 bij de regels), en indien de 'Parkeervisie gemeente Heeze-Leende' gedurende de planperiode wordt gewijzigd, gelden de normen conform de gewijzigde parkeervisie en dient hieraan te worden voldaan.

Op de locatie Kapelstraat 48 is vele jaren een hotel met restaurant geëxploiteerd. Wegens faillissement staat het pand nu ongeveer 2 jaar leeg. Bij het voormalige hotel / restaurant waren geen parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig, waardoor alle bezoekers hun auto in openbaar gebied dienden te parkeren.

Volgens vaste jurisprudentie mag een bestaand te kort aan parkeerplaatsen in mindering worden gebracht op het aantal parkeerplaatsen. Uit de aanvraag omgevingsvergunning blijkt dat het nieuwe gebouw in omvang kleiner wordt dan het bestaande gebouw, zowel in aantal m2 restaurant als aantal kamers. Hierdoor wordt dus sowieso al voldaan aan de bepaling dat er geen toename van parkeerdruk in de omgeving mag ontstaan, maar daarnaast worden er in de nieuwe situatie 20 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Per saldo wordt de parkeerdruk in de omgeving Sint Nicasiussstraat / Kapelstraat / Boschlaan dan ook lager dan in de huidige situatie.

Van strijdigheid met artikel 27.2.1. is met onderhavige aanvraag dan ook geen sprake.

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.