



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: 21209

Dossier: OV 21209

Documentnummer: BV21209

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 18 november 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. De aanvraag is ingediend voor de locatie Pastoor Spieringslaan 1 te Heeze, kadastraal bekend als HZE G 442. Aangevraagd wordt wijzigen van kantoorfunctie naar woonfunctie.

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), in samenhang met artikel 4 lid 9 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:

- 21C71-24-2021_15_11_pdf
- 21C71-23-2021_15_11_pdf
- Aanvraagdocument publiceerbaar d.d. 18-11-2021

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"
- De vergunninghouder moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Heeze-Leende tonen.

- Het pand mag, na ingebruikname voor woondoeleinden, niet meer voor gemengde doeleinden gebruikt worden, zo lang het bestemmingsplan niet gewijzigd is naar 'Wonen'. Na de wijziging van het bestemmingsplan is alleen nog de bestemming 'Wonen' mogelijk.

Bijlagen

Brochure rechtsmiddelen

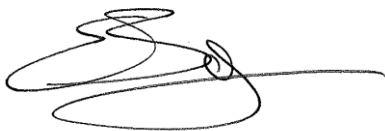
Bezwaarclausule

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: 6 januari 2022

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEEZE-LEENDE
namens dezen,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

E. Boonen
Medewerker 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 Heeze” en “1^e partiele herziening Kom Heeze 2015” is vastgesteld. De activiteit is in strijd met het volgende artikel uit het bestemmingsplan.

Artikel 9 Gemengd

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet met aan huis-verbonden-beroep, waarbij het aantal woningen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;

Op de aangegeven de aanduiding maximum aantal wooneenheden opgenomen met het cijfer 1. Dit betekent dat er maximaal 1 woning is toegestaan. Verzocht wordt om er 2 woningen van te maken.

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 van de Bor.

Er is een afwegingskader voor woningbouwinitiatieven vastgesteld door het college, waarin het toevoegen van woningen op transformatielocaties binnen de bebouwde kom onder voorwaarden mogelijk is. De voorwaarden zijn dat het een inbreidingslocatie moet betreffen, het plan moet voldoen aan de kwalitatieve woningbehoefte en het plan een knelpunt in de kern moet oplossen. Daarnaast moet het plan voldoende ruimtelijke kwaliteit hebben.

Wij hebben beoordeeld dat het plan aan deze voorwaarden voldoet: het betreft een inbreidingslocatie, het betreft de transformatie van een kantoor naar een woning. De woning is van dusdanige aard en inrichting dat hij kan worden gekwalificeerd als nul-treden woning. Hiermee voldoet de woning aan de kwalitatieve woningbehoefte zoals aangegeven in de Woonvisie Heeze-Leende. In de kom van Heeze ligt hierbij de focus met name op woningen voor ouderen met of zonder hulpvraag en deze woning voldoet hieraan. Het knelpunt dat wordt opgelost betreft het saneren van een gedeeltelijk leegstaand pand met gemengde bestemming. Conform beleid worden deze bestemmingen in woonwijken zoveel als mogelijk gesaneerd.

Om deze reden zijn wij bereid 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.
- Het pand mag, na ingebruikname voor woondoeleinden, niet meer voor gemengde doeleinden gebruikt worden, zo lang het bestemmingsplan niet gewijzigd is naar 'Wonen'. Na de wijziging van het bestemmingsplan is alleen nog de bestemming 'Wonen' mogelijk.