



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. NL0019.02.805.B.01
KvK 17274037

Zaak: 361000

Dossier: OV17102

Documentnummer: 361000BV

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 15 juni 2017 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. De aanvraag is ingediend voor de locatie de Kluis 4 c te Heeze, kadastraal bekend als Gemeente Heeze, sectie C, nummer 4299. Aangevraagd wordt het gebruiken van een deel van de garage als Bed & Breakfast / AirBnB.

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 1 (Wabo), juncto artikel 29.3 van het bestemmingsplan "Kom Heeze 2015", 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. 15-06-2017;
- Situatietekening kadaster BenB_JPG, ingekomen d.d. 15-06-2017;
- Tekening bestaande situatie lege garage De kluis 4C_pdf, ingekomen d.d. 21-06-2017;
- Tekening Project Airbnb BedandBreakfast_pdf, ingekomen d.d. 21-06-2017.

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.

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: 4 juli 2017

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEEZE-LEENDE
namens dezen,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by 'v.d. Heijden' in a cursive script.

Dhr. J. van der Heijden
Afdelingshoofd Beleid, Vergunningen en Handhaving

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" is vastgesteld. De activiteit is in strijd met het volgende artikel uit het bestemmingsplan.

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' 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;
- VOLDOET NIET**

Een Bed & Breakfast / AirBnB is niet direct toegestaan in het bestemmingsplan.

Het is mogelijk voor deze strijdigheid af te wijken van het bestemmingsplan met gebruik van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1 Wabo juncto artikel 29.3 van het bestemmingsplan (binnenplans)

29.3 Bed & breakfast

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bestemmingsplanregels ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning of bijgebouwen bij de woning voor bed and breakfast-voorzieningen, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de voorzieningen dienen te worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing;
- b. het maximaal aantal personen dat logies en ontbijt kan worden geboden bedraagt acht, met een maximum verblijfsduur van 6 weken;
- c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- d. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- e. bedoeld gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu opleveren en mag geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- f. bedoeld gebruik mag geen belemmering voor de omliggende bedrijven opleveren;
- g. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- h. de maximale oppervlakte in totaal 75 m² bedraagt, met dien verstande dat maximaal 50% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw ten behoeve van de Bed & Breakfast in gebruik mag zijn.

Het betreft een Bed & Breakfast / AirBnB die wordt gesitueerd in een bestaande garage van de woning aan de Kluis 4c. De oppervlakte van deze voorziening bedraagt 20 m². Er kunnen maximaal 3 personen verblijven in deze ruimte. Aan de voorzijde van de woning is een ruime oprit, waar al wordt voorzien in parkeergelegenheid van de woning en een beautysalon, maar er is dan nog voldoende parkeergelegenheid daarnaast over voor de Bed & Breakfast. Aangezien er maar een beperkt aantal personen kan verblijven, zal dit geen onevenredige verkeersaantrekkende werking opleveren. Het veranderde gebruik van een gedeelte van de garage heeft geen belemmerende werking voor omliggende bedrijven. De Bed & Breakfast wordt verzorgd door de bewoner van de hoofdgebouw. Gezien het voorgaande voldoet de aanvraag aan de voorwaarden als gesteld in het betreffende artikel. 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.
- Om ervoor te zorgen dat er voldaan kan blijven worden aan artikel 29.3.e, dient de vergunninghouder erop toe te zien dat het gebruik van de Bed & Breakfast geen hinder voor het woonmilieu oplevert.
- Voor zover de realisering van de Bed & Breakfast vergunningvrij voor de activiteit bouwen wordt uitgevoerd, dient men er zelf zorg voor te dragen dat het plan voldoet aan de regels van het Bouwbesluit 2012 (bruikbaarheid, constructie, brandveiligheid, gezondheid).