



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](mailto:postbus@heeze-leende.nl)

I [www.heeze-leende.nl](http://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: 1292975**

**Dossier: OV 20158**

Documentnummer: 1292975BV

## **Besluit weigeren omgevingsvergunning**

Burgemeester en Wethouders hebben op 13 augustus 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het (ver)bouwen van een bouwwerk en gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. De aanvraag is ingediend voor de locatie Ginderover 9a te Heeze, kadastraal bekend als gemeente Heeze, Sectie F, nummer 4460. Aangevraagd wordt de uitbreiding van het appartement Ginderover 9a.

De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de volgende activiteiten:

- Bouw
- Handelen in strijd met regels RO

De aanvraag omvat de volgende stukken:

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning, ingekomen d.d. 13-08-2020;
- Uitbreiding\_appartement\_Ginderover\_9\_pdf ingekomen d.d. 13-08-2020;
- D2\_Berekening\_B20\_418\_07\_10-08-2020\_pdf ingekomen d.d. 13-08-2020.

### **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 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 wordt de gevraagde omgevingsvergunning niet verleend.

### **Motivatie weigering**

De aanvraag is getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo. We oordelen dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt hierna verder toegelicht.

Het plan bevindt zich in een gebied waar de bestemmingsplannen "Kom Heeze 2015" en "1<sup>e</sup> partiële herziening Kom Heeze 2015" van toepassing zijn. Ter plaatse geldt de bestemming "Gemengd" waarbij één wooneenheid is toegestaan op het perceel Ginderover 9-11. Het pand bestond uit een winkel op de parterre en één bovenwoning. Wij hebben vergunning verleend voor de verbouw van het winkelgedeelte tot drie woningen (zaaknummer 1127269, d.d. 24-01-2020). De huidige aanvraag betreft het uitbreiden van één van deze appartementen.

In de beschikking d.d. 24-01-2020 is uitgebreid gemotiveerd waarom de gemeente gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om 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. Onderstaande is onderdeel is van deze motivatie:

*Woningbehoefte voor de (middellange) termijn:*

Het initiatief speelt specifiek in op de behoefte voor een geschikte woonvorm voor jonge mensen/starters. In Heeze zijn er weinig huur/koop appartementen. Door de situering van de

appartementen op de begane grond zijn deze overigens ook goed inzetbaar als 0-tredenwoning in het geval het bewoond zou worden door personen uit de betreffende doelgroep. Voor de gemeente is het belangrijk dat er voldoende appartementen van deze grootte (ongeveer 60 m<sup>2</sup>) in de woningvoorraad aanwezig zijn, aangezien daar in actuele nieuwe woningbouwplannen elders in de gemeente vooralsnog niet in wordt voorzien.

De onderhavige aanvraag betreft het uitbreiden van het appartement Ginderover 9a met circa 60 m<sup>2</sup> waardoor de gebruiksoppervlakte van dit appartement in totaal circa 138 m<sup>2</sup> zal bedragen. Hierdoor wordt niet meer voldaan aan een deel van de motivatie die ten grondslag lag aan de eerder verleende vergunning. De onderhavige aanvraag past niet binnen de kaders van de Woonvisie zoals door de gemeenteraad vastgesteld op 10 februari 2020 en het afwegingskader woningbouwinitiatieven, vastgesteld 24 maart 2020 door het college: het voldoet niet aan meerdere punten in dit afwegingskader.

Het plan voldoet niet aan de kwalitatieve woningbehoefte: Grotere appartementen met bijbehorende prijsklasse zijn voldoende te vinden in de aanwezige harde plancapaciteit en niet geschikt voor de doelgroep. Juist de eerder vergunde appartementen voorzien in die behoefte en voldeden wel aan het gestelde kader.

Verder was het geconstateerde knelpunt op deze locatie al opgelost door de verlening van de eerdere vergunning. Er is nu ook geen sprake meer van een transformatie van een ongewenste functie buiten het centrum.

### **Zienswijze**

Wij hebben de aanvrager per brief op de hoogte gesteld van ons voornemen om de vergunning te weigeren en deze zo in de gelegenheid gesteld hier op te reageren. Wij hebben geen zienswijze ontvangen.

### **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: 16 oktober 2020

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEEZE-LEENDE  
namens dezen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. van Aubel', written over a faint circular official stamp.

M. van Aubel  
Bouwplantoetser  
Ruimtelijk Domein

