

## BESCHIKKING OMGEVINGSVERGUNNING

### 1.1 Onderwerp

Op 21 december 2023 hebben wij van [REDACTED], namens stichting woCom te Someren, een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen. Het gaat om het bouwen van 2 woongebouwen met in totaal 10 appartementen en bergingen gelegen aan de Broekelingstraat 1a tot en met 1k te Aarle-Rixtel. De aanvraag is geregistreerd onder OLO nummer 8103701 en ons registratienummer ZOL-2023-000105.

Deze vergunning is verleend onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Uw vergunning blijft geldig volgens artikel 4.13 van de Invoeringswet Omgevingswet.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
- een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen;
- het kappen van houtopstanden.

Op grond van artikel 2.10 lid 2 Wabo hebben wij de aanvraag voor de activiteit bouwen mede aangemerkt als een aanvraag om vergunning voor de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

### 1.2 Besluit

Burgemeester en wethouders van gemeente Laarbeek besluiten, gelet op de overwegingen die zijn opgenomen in deze vergunning en gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de daarop betrekking hebbende uitvoeringsbesluiten en -regelingen en de Wet natuurbescherming (Wnb) aan stichting woCom een omgevingsvergunning:

1. op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder a. (het bouwen van een bouwwerk) te verlenen voor het bouwen van 10 appartementen met bergingen. Aan de verlening van de vergunning zijn voorschriften verbonden. Deze staan in het hoofdstuk "Voorschriften" van dit besluit.
2. op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c. (het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan) te verlenen voor het bouwen buiten het bouwvlak, het bouwen van gestapelde woningen ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen', het bouwen van een gebouw met een goothoogte hoger dan 4,5 meter, het bouwen van een gebouw met een plat dak en het gebruiken van gronden met bestemming 'Verkeer' als tuin. Aan de verlening van de vergunning zijn voorschriften verbonden. Deze staan in het hoofdstuk "Voorschriften" van dit besluit.
3. op grond van artikel 2.2, eerste lid, onder e (een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen) te verlenen voor het aanleggen van een inrit. Aan de verlening van de vergunning zijn voorschriften verbonden. Deze staan in het hoofdstuk "Voorschriften" van dit besluit.
4. op grond van artikel 2.2, eerste lid, onder g (houtopstand te vellen of te doen vellen) te verlenen voor het kappen van de esdoorn. Aan de verlening van de vergunning zijn voorschriften verbonden. Deze staan in het hoofdstuk "Voorschriften" van dit besluit.



### 1.3 Procedure

Deze beschikking is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. Gelet hierop zijn wij niet verplicht om van de aanvraag kennis te geven in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze, tenzij bij de voorbereiding van de beslissing op de aanvraag een milieueffectrapport (MER) moet worden gemaakt. Nu deze uitzonderingsgrond zich niet voordoet hebben wij geen kennis gegeven van de aanvraag via [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl).

Op 15 augustus 2024 heeft de aanvrager schriftelijk verzocht om de beslistermijn op te schorten, als bedoeld in artikel 4:15, tweede lid, onder a van de Awb, met een termijn van 20 weken.

### 1.4 Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 6.5 eerste lid Bor, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de gemeenteraad van Laarbeek heeft verklaard dat daartegen geen bedenkingen zijn.

Op 26 september 2024 is door de gemeenteraad van Laarbeek een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven. Die geeft hiermee aan geen bedenkingen te hebben tegen de voorgenomen wijziging ten opzichte van het bestemmingsplan "Kom Aarle-Rixtel". De ontwerp VVGB verwordt automatisch tot een definitieve VVGB, wanneer er gedurende de terinzagelegging geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp VVGB en ontwerp omgevingsvergunning.

Op 18 december 2024 is er een zienswijze ingediend. Op 20 maart 2025 is door de gemeenteraad een definitieve verklaring van geen bedenkingen afgegeven. De gemeenteraad geeft hiermee aan geen bedenkingen te hebben tegen de voorgenomen wijziging ten opzichte van het bestemmingsplan "Kom Aarle-Rixtel".

### 1.5 Zienswijzen op de ontwerpbeschikking

Van het ontwerp van de beschikking hebben wij kennis gegeven in het Gemeenteblad via [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) op 8 november 2024.

Van 8 november 2024 tot en met 19 december 2024 heeft het ontwerp ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Wij behandelen deze zienswijze in bijlage 2 'Weerlegging zienswijze' van het besluit.

### 1.6 Rechtsbeschermingsmiddelen

#### Beroep

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u een beroepschrift indienen. Dit kan tot zes weken na de bekendmaking van dit besluit. In het beroepschrift moet u het volgende opnemen: uw naam en adres, de datum, een omschrijving van het besluit waarmee u het niet eens bent en de reden(en) van uw beroep. U moet het beroepschrift ook ondertekenen. Het beroepschrift kunt u richten aan:

Rechtbank Oost-Brabant  
Postbus 90125  
5200 MA 's-Hertogenbosch



### **Voorlopige voorziening**

Bovenstaand besluit treedt in werking, ook al wordt een beroepschrift ingediend. Het is mogelijk om gelijktijdig met of na het indienen van een beroepschrift een voorlopige voorziening te vragen. Deze kunt u richten aan:

Voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant  
Postbus 90125  
5200 MA 's-Hertogenbosch

Een voorlopige voorziening is in feite het nemen van een tijdelijke maatregel, bijvoorbeeld het schorsen van het besluit gedurende een bepaalde periode. Voorwaarde om een voorlopige voorziening te vragen is dat er sprake moet zijn van een spoedeisend belang. Voor het vragen van een voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd. Kijkt u voor meer informatie op <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> of informeert u bij de griffie van de Rechtbank Oost-Brabant (tel. 073-6202020).





## 1.7 Bijbehorende stukken

De volgende bij de aanvraag ingediende stukken maken deel uit van de vergunning:

- publiceerbareaanvraag.pdf, ingekomen d.d. 21 december 2023;
- openbare-besluitenlijst-collegevergadering-20-juni-2023.pdf, ingekomen d.d. 21 december 2024;
- 2020.01\_aanvraag\_uitrit\_en\_kappen.pdf, ingekomen d.d. 13 maart 2024;
- 2024-10-24\_Ruimtelijke onderbouwing Bosscheweg te AR.pdf, ingekomen 28 oktober 2024;
- VG-plan-20.386.pdf, ingekomen d.d. 13 maart 2024;
- 2311246DJ-01\_-\_Akoestisch-onderzoek-geluidwering-gevels-Bosscheweg-te-Aarle-Rixtel.pdf, ingekomen d.d. 13 maart 2024;
- AC-24-0698\_BVC-Bosscheweg\_26-32-Aarle-Rixtel\_20231101.pdf, ingekomen d.d. 13 maart 2024;
- 2023029\_Voorlopig\_energielabel\_appartement\_01.pdf, ingekomen d.d. 13 maart 2024;
- 2023029\_Voorlopig\_energielabel\_appartement\_02.pdf, ingekomen d.d. 13 maart 2024;
- 2023029\_Voorlopig\_energielabel\_appartement\_03.pdf, ingekomen d.d. 13 maart 2024;
- 2023029\_Voorlopig\_energielabel\_appartement\_04.pdf, ingekomen d.d. 13 maart 2024;
- 2023029\_Voorlopig\_energielabel\_appartement\_05.pdf, ingekomen d.d. 13 maart 2024;
- 2023029\_Voorlopig\_energielabel\_appartement\_06.pdf, ingekomen d.d. 13 maart 2024;
- 2023029\_Voorlopig\_energielabel\_appartement\_07.pdf, ingekomen d.d. 13 maart 2024;
- 2023029\_Voorlopig\_energielabel\_appartement\_08.pdf, ingekomen d.d. 13 maart 2024;
- 2023029\_Voorlopig\_energielabel\_appartement\_09.pdf, ingekomen d.d. 13 maart 2024;
- 2023029\_Voorlopig\_energielabel\_appartement\_10.pdf, ingekomen d.d. 13 maart 2024;
- 2023029\_10\_appartementen\_Laarbeek\_-\_Blok\_1\_-\_BENG-Berekening.pdf, ingekomen d.d. 13 maart 2024;
- 2023029\_10\_appartementen\_Laarbeek\_-\_Blok\_2\_-\_BENG-Berekening.pdf, ingekomen d.d. 13 maart 2024;
- 2024-02-08\_MPG\_Herontwikkeling\_Bosscheweg\_-\_Broekelingstraat.pdf, ingekomen d.d. 13 maart 2024;
- 20.386DO-6\_08022024\_Leidingschema\_s\_begane\_grondvloer.pdf, ingekomen d.d. 13 maart 2024;
- 20.386DO-7\_08022024\_Leidingschema\_s\_verdiepings-\_en\_dakvloer.pdf, ingekomen d.d. 13 maart 2024;
- 20.386DO-8\_08022024\_Ontvankelijkheidstoets\_bouwbesluit.pdf, ingekomen d.d. 13 maart 2024;
- 20.386DO-4\_08022024\_Principedetails\_Blok\_I.pdf, ingekomen d.d. 13 maart 2024;
- 20.386DO-5\_08022024\_Principedetails\_Blok\_II\_en\_bergingen.pdf, ingekomen d.d. 13 maart 2024;
- 20.386DO-1\_08022024\_Begane\_grond.pdf, ingekomen d.d. 13 maart 2024;
- 20.386DO-2\_08022024\_Eerste\_verdieping.pdf, ingekomen d.d. 13 maart 2024;
- 20.386DO-3\_08022024\_Gevelaanzichten\_en\_doorsneden.pdf, ingekomen d.d. 13 maart 2024;
- 20.386DO-0\_08022024\_Situatie\_en\_dakaanzicht.pdf, ingekomen d.d. 13 maart 2024;
- 20.386\_Documentenlijst\_Compen\_dd.\_11-03-2024.pdf, ingekomen d.d. 13 maart 2024;
- 20.386\_Kleur-\_en\_Materiaalstaat\_Exterieur\_dd.\_29-01-2024.pdf, ingekomen d.d. 13 maart 2024;





- 1\_Rapport\_verkennend\_bodemonderzoek\_21146.001\_Bosscheweg\_te\_Aarle-Rixtel.pdf, ingekomen d.d. 15 april 2024;
- 2\_rapport\_archeologisch\_bureauonderzoek\_en\_verkennend\_veldonderzoek\_21146.005\_Bosscheweg\_te\_Aarle-Rixtel.pdf, ingekomen d.d. 15 april 2024;
- 3\_Rapport\_watertoets\_Bosscheweg\_te\_Aarle-Rixtel\_21146.002.pdf, ingekomen d.d. 15 april 2024;
- 4\_Quicksan\_flora\_en\_fauna\_Bosscheweg\_26\_tm\_32\_te\_Aarle-Rixtel.pdf, ingekomen d.d. 15 april 2024;
- 5\_rapport\_akoestisch\_onderzoek\_wegverkeerslawaaier\_21146.003\_D2\_Bosscheweg\_te\_Aarle-Rixtel.pdf, ingekomen d.d. 15 april 2024;
- 6\_Rapportage\_vervolgonderzoek\_Bosscheweg\_26\_tm\_32\_Aarle-Rixtel.pdf, ingekomen d.d. 15 april 2024;
- 7\_rapport\_onderzoek\_stikstofdepositie\_21146.004\_D1\_Bosscheweg\_te\_Aarle-Rixtel.pdf, ingekomen d.d. 15 april 2024;
- 8\_Parkeeronderzoek\_Bosscheweg.pdf, ingekomen d.d. 15 april 2024;
- 9\_NIEUWSBRIEF\_1.pdf, ingekomen d.d. 15 april 2024;
- 2024-07-01 - B23.607.10 - K1, ingekomen d.d. 1 juli 2024;
- 2024-07-01 - B23.607.10 - K2, ingekomen d.d. 1 juli 2024;
- 2024-07-01 - B23.607.10 - K3, ingekomen d.d. 1 juli 2024;
- 2024-07-01 - B23.607.10 - Statische berekening, ingekomen d.d. 1 juli 2024;
- Envirodeck Mega Fire Classification EN-13501 - Maatwerk met FR toeslagstof brandklasse Bfl-s1-d0, ingekomen d.d. 1 juli 2024;
- Rapport D1 aanvullend bodemonderzoek (21146.006) Bosscheweg te Aarle-Rixtel, ingekomen d.d. 9 juli 2024;
- rapport D1 aanvullend nader onderzoek (21146.008) Bosscheweg in Aarle-Rixtel, ingekomen d.d. 5 september 2024.

Eindhoven, 27 maart 2025

Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Laarbeek,  
namens deze,



Clustermanager  
Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant

Bijlagen:

1. Verklaring van geen bedenkingen
2. Weerlegging zienswijze



# VOORSCHRIFTEN

## 1.1 Algemeen

### Algemeen

- 1.1.1 De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.
- 1.1.2 Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

## 1.2 Het (ver)bouwen van een bouwwerk

- 1.2.1 Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en van de Bouwverordening van de gemeente Laarbeek en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.
- 1.2.2 Het is verboden een bouwwerk in gebruik te nemen of te geven wanneer dat niet gereed gemeld is bij het bouwtoezicht en/of niet gebouwd is volgens de omgevingsvergunning.

### Bouwbesluit

- 1.2.3 Op grond van afdeling 8.1 Bouwbesluit dienen onveilige situaties en hinder tijdens het uitvoeren van de bouw voorkomen te worden.

### Meldingsplicht

- 1.2.4 U dient minimaal 2 werkdagen voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden (met inbegrip van de ontgravingswerkzaamheden) contact op te nemen met de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. U kunt daarvoor een e-mail sturen naar [toezichtbouwen@odzob.nl](mailto:toezichtbouwen@odzob.nl) met onderwerp "start bouw". In de mail verzoeken wij u de geplande startdatum, het adres en het vergunningnummer te vermelden. De toezichthouder bouwen zal daarna contact met u opnemen om aanvullende afspraken te maken over de uit te voeren bouwcontroles.
- 1.2.5 U dient op de eerste werkdag na beëindiging van de bouwwerkzaamheden contact op te nemen met de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. U kunt daarvoor een e-mail sturen naar [toezichtbouwen@odzob.nl](mailto:toezichtbouwen@odzob.nl) met onderwerp "bouw gereed". In de mail verzoeken wij u de einddatum, het adres en het vergunningnummer te vermelden.

### Nog in te dienen gegevens en bescheiden

- 1.2.6 Gegevens en bescheiden die nog niet bij de aanvraag zijn overgelegd moeten 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden ter controle en goedkeuring bij Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant worden ingediend via [bouwen@odzob.nl](mailto:bouwen@odzob.nl). Het gaat hierbij om de volgende gegevens:

#### Constructieve veiligheid

- berekening van de verbindingen staal-staal en de voetplaten met de ankers;
- berekening en tekeningen ten behoeve van de breedplaatvloeren / systeemvloer begane grond vloer;
- berekening van de balustrade;
- berekende maatgevende stabiliteitspenant ter plaatse van blok 2 is in verkeerde richting ingevoerd in VNK programma;
- berekening belastingafdracht en onderdelen ten behoeve van de fundering;



- ten behoeve van de overkapping: uitwerken verbinding aan dakvloer (principe). Het huidige detail komt niet overeen met de stukken van de architect. Luifel zit circa 230 mm boven de dakvloer.

#### Bouwveiligheidsplan

- Er dient een uitgewerkt bouw- en sloopveiligheidsplan te worden aangeleverd.

#### **Bodem**

- 1.2.7 Grondverontreiniging: Op grond van artikel 22.31 van het Omgevingsplan mag het gebouw, of een gedeelte daarvan, alleen in gebruik wordt genomen nadat het college van burgemeester en wethouders is geïnformeerd over de wijze waarop er een of meer sanerende of andere beschermende maatregelen zijn getroffen als bedoeld in artikel 22.29 Omgevingsplan (saneren van de bodem volgens §3.2.23 en §4.121 Besluit activiteiten leefomgeving).

#### **Archeologie**

- 1.2.8 Gezien de hoge verwachtingswaarden van het plangebied met betrekking tot archeologie gelden de volgende voorschriften:
- 1.2.9 Graafwerkzaamheden ten behoeve van de activiteiten 'slopen', 'bouwen' en 'aanleggen' in het plangebied dieper dan 70 cm onder (het huidige) maaiveld mogen pas plaatsvinden na het afronden van het gehele archeologisch onderzoek (proefsleuven en eventueel opgraven), tenzij hier schriftelijk toestemming voor is verleend vanuit het bevoegd gezag.
- 1.2.10 Voorafgaand aan de ondergrondse sloop van de gebouwen, dieper dan 70 cm -mv, dient een proefsleuvenonderzoek plaats te vinden overal waar in het plangebied bodemingrepen gepland zijn of mogelijk worden gemaakt door middel van het nieuwe bestemmingsplan. Daar waar nog bebouwing aanwezig is, zal dit onderzoek na de sloop van de aanwezige bebouwing inclusief vloerniveau (dus exclusief funderingen!) uitgevoerd moeten worden.
- 1.2.11 Het archeologisch onderzoek vindt plaats conform het goedgekeurde Programma van Eisen protocol proefsleuven, met mogelijke doorstart naar opgraven.
- 1.2.12 De bevindingen van het proefsleuvenonderzoek dienen schriftelijk in een evaluatierapport met waardestelling aan het bevoegd gezag ter beoordeling te worden voorgelegd. Hierbij wordt in kaart gebracht (begrenzings vindplaats(en)) en een advies gegeven, hoe om te gaan met eventuele archeologische waarden die behoudenswaardig zijn en welke delen kunnen worden vrijgegeven. Op basis van de uitkomsten van dit inventariserende vooronderzoek(en) beslist het bevoegd gezag vervolgens welke archeologische vindplaatsen 1) in situ behouden kunnen worden, 2) ex situ behouden kunnen worden (opgraven), 3) niet behouden hoeven te worden. De archeologische vindplaatsen, die behouden dienen te worden, zullen opgegraven moeten worden dan wel zullen er maatregelen moeten worden genomen opdat behoud in situ verantwoord is.
- 1.2.13 Aanvullend archeologisch onderzoek (opgraving, archeologische begeleiding sloop maar ook behoudsmaatregelen) dient plaats te vinden op basis van een door de gemeente nog goed te keuren Programma van Eisen.
- 1.2.14 De bevindingen van het veldonderzoek dienen schriftelijk aan het bevoegd gezag ter beoordeling te worden voorgelegd. Hierbij wordt ook in kaart gebracht (begrenzings vindplaats(en)) en een advies gegeven hoe om te gaan met eventuele archeologische waarden die behoudenswaardig zijn en welke delen kunnen worden vrijgegeven.





- 1.2.15 Het archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die beschikt over een certificaat tot opgraven op grond van artikel 5.1 van de Erfgoedwet 2016.
- 1.2.16 De ODZOB houdt toezicht op de kwaliteit van het archeologisch onderzoek zoals vastgelegd in deze vergunning.
- 1.2.17 De startdata van de archeologische onderzoeken wordt een week van tevoren bij het bevoegd gezag (ODZOB) gemeld.
- 1.2.18 Indien behoudenswaardige archeologische resten dieper dan of buiten het aan te leggen vlak doorlopen, dient gekeken te worden of behoud in situ door afdekking met bijvoorbeeld worteldoek en zand (minimaal 50 cm) en het aanbrengen van rijplaten mogelijk is. Indien behoud en bescherming niet mogelijk is, dient het gehele spoor echter opgegraven te worden.
- 1.2.19 Voor die delen van het plangebied waar geen archeologische waarden zijn aangetroffen of waar de archeologische waarden zijn veiliggesteld door een afgerond definitief archeologisch onderzoek (opgraving) zal een vrijgavebeslissing opgesteld worden voor de realisatie van het werk/of werkzaamheden. Een en ander in afwachting van het bij het bevoegd gezag in te dienen evaluatieen/of eindrapport.

#### **Soortenbescherming**

- 1.2.20 Indien de sloop van de bestaande bebouwing plaats vindt na 31 december 2024 dient de quickscan flora en fauna geactualiseerd te worden.
- 1.2.21 Indien werkzaamheden in de actieve periode van de vleermuis worden uitgevoerd (april t/m oktober), dan wordt geadviseerd wordt om werkzaamheden overdag uit te voeren, zodat er geen verstoring door kunstlicht plaats kan vinden op foeragerende vleermuizen en vleermuizen, die verblijven in de woning aan de Bosscheweg 37.
- 1.2.22 Voor bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander geldt bij ruimtelijke ingrepen in provincie Noord-Brabant een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Voor het verstoren van deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt altijd de Algemene zorgplicht, zie §1.3. Om het verwonden van dieren te voorkomen, kan bij het verwijderen van de beplanting één kant op worden gewerkt, zodat aanwezige dieren kunnen vluchten.
- 1.2.23 Voor Alpenwatersalamander geldt deze vrijstelling niet. Onder de Wet Natuurbescherming mag voor Alpenwatersalamander gebruik worden gemaakt van een goedgekeurde gedragscode. In dit geval dient gewerkt te worden volgens de gedragscode flora en fauna voor Ruimtelijke ontwikkeling en inrichting van de Vereniging Stadswerk Nederland. Voor het zorgvuldig handelen dient de volgende periode en werkwijze te worden gehanteerd: Het verwijderen van de beplanting vindt plaats in de periode buiten de overwinteringsperiode van de alpenwatersalamander. Dit betekent dat deze werkzaamheden mogen worden uitgevoerd in de periode half april tot half oktober.

#### **Riolering**

- 1.2.24 Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient contact te worden opgenomen met de rioolbeheerder van de gemeente Laarbeek via telefoonnummer 0492 469 700.



### **1.3 Een uitweg maken**

- 1.3.1 Voor de start van uitzetten neemt u contact op met de afdeling Gegevensbeheer van de gemeente Laarbeek, bereikbaar via telefoonnummer 0492-469700.



## INHOUDELIJKE OVERWEGINGEN

### 1. HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

#### 1.1. Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

#### 1.2. Toetsing

##### 1.2.1. Bouwbesluit

De activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

##### 1.2.2. Bouwverordening

De activiteit voldoet aan de bouwverordening van de gemeente Laarbeek. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

##### 1.2.3. Bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor de bestemmingsplannen 'Kom Aarle-Rixtel' en 'Parapluplan Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek' met de bestemmingen 'Wonen', 'Verkeer' en dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5.1' en 'Waarde – Archeologie 6.1' zijn vastgesteld. De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij medewerking mogelijk is. Onder verwijzing naar hoofdstuk 2 'Het gebruiken van gronden of gebouwen in strijd met een bestemmingsplan' van de beschikking merken wij op dat de omgevingsvergunning, gelet op artikel 2.10 en 2.12, eerste lid van de Wabo op deze grond wel kan worden verleend.

##### 1.2.4. Welstand

Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand zoals neergelegd in de welstandnota van de gemeente Laarbeek. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

#### 1.3. 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 de voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen.





## 2. HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN

### 2.1. 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.

### 2.2. Toetsing

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor de bestemmingsplannen 'Kom Aarle-Rixtel' en 'Parapluplan Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek' met de bestemmingen 'Wonen', 'Verkeer' en dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 5.1' en 'Waarde - Archeologie 6.1' zijn vastgesteld.

De aangevraagde activiteit is in strijd met bestemmingsplan 'Kom Aarle-Rixtel', omdat:

- De tuin ten behoeve van de woongebouwen niet past binnen de bestemmingsomschrijving van artikel 11.1;
- In artikel 13.2.1 a is bepaald, dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden. De woongebouwen staan gedeeltelijk buiten het bouwvlak;
- In artikel 13.2.1 b ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' halfvrijstaande of geschakelde woningen mogen worden gebouwd. Er worden gestapelde woningen gebouwd.
- In artikel 13.2.1 c is bepaald, dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte: 4,5m' een maximale goothoogte van 4,5m is toegestaan. In het plan bedraagt de goothoogte 6,7m.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

1. de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking);
2. een AMvB ontheffing van het plan mogelijk maakt (kleine buitenplanse afwijking);
3. middels een uitgebreide procedure (buitenplanse afwijking) medewerking kan worden verleend.

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst. Zowel in het bestemmingsplan als in artikel 4 van bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) zijn geen regels opgenomen om medewerking te verlenen aan bovengenoemde afwijkingen.

#### Grote buitenplanse afwijking

Met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3 Wabo is het mogelijk om medewerking te verlenen aan bovengenoemde strijdigheden, mits er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

#### *Motivering*

Stichting woCom wil aan de Broekelingstraat 1a tot en met 1k te Aarle-Rixtel 2 woongebouwen met in totaal 10 appartementen bouwen. Voor het initiatief is door Partners RO een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Middels deze onderbouwing is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Op basis van voorgaande is er sprake van een goede ruimtelijke ordening en kan de omgevingsvergunning worden verleend conform artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo.



### **2.3. 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 de voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen.



### **3. EEN UITWEG TE MAKEN, TE HEBBEN OF TE VERANDEREN OF HET GEBRUIK DAARVAN TE VERANDEREN**

#### **3.1. Inleiding**

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder e Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.18 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

#### **3.2. Toetsing**

Op basis van artikel 2:12 lid 1 van de Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Laarbeek 2023 is het verboden om zonder een omgevingsvergunning een uitweg te maken naar de weg of verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg.

Op grond van artikel 2:12 lid 3 kan de vergunning worden geweigerd in het belang van:

- a. de bruikbaarheid van de weg;
- b. het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- c. de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- d. de bescherming van groenvoorzieningen in de omgeving.

U heeft toestemming voor de aanleg van de uitweg

U mag de uitweg in eigen beheer aanleggen. De kosten zijn voor uw rekening.

Motivering en belangenafweging

Wij verlenen u deze toestemming, omdat er geen sprake is van één van de weigeringsgronden zoals opgenomen in het derde lid van artikel 2:12 van de APV. De uitweg heeft geen negatieve invloed op de bruikbaarheid van de weg en gaat tevens niet ten koste van een openbare parkeerplaats. De tweede uitweg brengt de verkeersveiligheid niet onevenredig in het geding. Daarnaast wordt door de aanleg van de uitweg zowel het uiterlijk aanzien van de omgeving en het openbaar groen in de omgeving niet op onaanvaardbare wijze aangetast.

#### **3.3. Conclusie**

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het maken van een uitweg zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. In deze beschikking zijn de voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen.



## **4. HET KAPPEN VAN HOUTOPSTANDEN**

### **4.1. Inleiding**

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder g Wabo niet voldoet aan de in artikel 6 van de bomenverordening van de gemeente Laarbeek gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

### **4.2. Toetsing**

Vergunning voor het vellen van een houtopstand als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de bomenverordening van de gemeente Laarbeek, wordt geweigerd indien de belangen van verlening niet opwegen tegen de belangen van behoud van de houtopstand op basis van één of meer van de volgende waarden:

- a. natuur- en milieuwaarden;
- b. landschappelijke waarden;
- c. cultuurhistorische waarden;
- d. beeldbepalendheid / esthetische waarden;
- e. waarden voor recreatie en leefbaarheid;
- f. specifieke bijzonderheid.

#### *Motivering*

Stichting woCom wil een de esdoorn, die in de rapportage van Arbor Consultancy (AC-24-0698\_BVC\_Boscheweg\_26-32\_Aarle-Rixtel\_20231101.pdf) wordt aangeduid als boom nummer 3, rooien, omdat deze de toegang tot het perceel hindert. Ter plaatse van deze boom wordt een nieuwe inrit gerealiseerd. Deze boom is gemeente-eigendom, maar de gemeente machtigt de aanvrager om, namens haar, de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het kappen van deze boom aan te vragen.

De kap van de esdoorn is noodzakelijk voor het realiseren van een inrit, die dient ter ontsluiting van de woongebouwen aan de Broekelingstraat 1a-1k. Door de esdoorn te verwijderen gaan geen relevante waarden verloren. Behoud van de boom weegt niet op tegen de belangen die gepaard gaan met het realiseren van het plan voor de woongebouwen. De realisatie van het nieuwe woningplan verlicht de woningnood binnen de kern Aarle-Rixtel.

### **4.3. Conclusie**

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het kappen van houtopstanden zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. In deze beschikking zijn de voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen.





## BIJLAGE 1 VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN

Zaaknummer: 4685-2025  
Documentnummer: 4685-2025:396689



### Raadsbesluit

De raad van de gemeente Laarbeek;

gelezen het voorstel van de burgemeester en wethouders d.d. 11 februari 2025, aangaande het verlenen van de definitieve Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) voor de nieuwbouw van 10 appartementen aan de Bosscheweg - Broekelingstraat in Aarle-Rixtel.

gehoord het advies van de commissie Ruimtelijke Zaken d.d. 26 februari 2025 het voorstel als hamerstuk te behandelen;

gelet op de bepalingen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht;

besluit:

Een definitieve Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) af te geven voor de realisatie van tien appartementen met bijbehorende voorzieningen, ter plaatse van de te slopen woningen aan de Bosscheweg 26 tot en met 32 te Aarle-Rixtel, kadastraal bekend ALE00, sectie C nummers 2978, 3683 en deels 4089., conform de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Laarbeek van 20 maart 2025

De raad vernoemd,  
de griffier



burgemeester





## BIJLAGE 2 WEERLEGGING ZIENSWIJZE

### Inleiding

Deze weerlegging doet verslag van de terinzagelegging van de ontwerpbeschikking voor het bouwen van 10 appartementen met bergingen, gelegen aan de Broekelingstraat 1a-1k te Aarle – Rixtel. Op 21 december 2023 ontvingen wij van Compen Architecten B.V., namens stichting woCom, een aanvraag om een omgevingsvergunning. De aanvraag is geregistreerd onder OLO nummer 8103701.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
- een uitweg maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen;
- het kappen van houtopstanden.

Er is sprake van de uitgebreide voorbereidingsprocedure in het kader van de Algemene wet bestuursrecht (maximale behandeltermijn 26 weken). De bekendmaking van de terinzagelegging van de ontwerpbeschikking voor het bouwen van 10 appartementen met bergingen is op 8 november 2024 gepubliceerd op de [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl).

Deze ontwerpbeschikking heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen (van 8 november 2024 tot en met 19 december 2024). Daarbij is mededeling gedaan van de bevoegdheid voor een ieder om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze kenbaar te maken tegen het genoemde ontwerpbeschikking.

### Overzicht binnengekomen zienswijze

Er is één zienswijze ingediend tegen de ontwerpbeschikking van 31 oktober 2024. Deze zienswijze is ondertekend door de bewoners van 7 adressen in de omgeving van het plangebied. Deze zienswijze is binnen de gestelde termijn voor het indienen van een zienswijze ontvangen.

### Ontvankelijkheid en relativiteitsvereiste

Een ieder die dat wenst, mag een zienswijze indienen tegen deze ontwerpbeschikking. De vraag of indiener belanghebbende is, maakt daarbij niet uit: alle tijdig ingediende zienswijzen zijn ontvankelijk. Echter, de punten dienen betrekking te hebben op het rechtstreekse, feitelijke en persoonlijke belang van de indiener. Met andere woorden: de indiener moet een gevolg van enige betekenis ondervinden van de activiteiten. Voor omgevingsvergunningen gaat dit over zichthinder, planologische uitstraling en milieugevolgen zoals geurhinder, geluid, trilling, emissie en risico.

In het geval van appartementsgebouwen met bergingen zijn alleen zichthinder en planologische uitstraling aan de orde. De vraag die daarbij gesteld kan worden is of er sprake is van visuele of andersoortige hinder van enige betekenis, of dat de gevolgen voor de indiener verwaarloosbaar zijn. Het beoordelen hiervan is maatwerk. Hieronder wordt beargumenteerd dat voor één van de ondertekenaars van de zienswijze het directe persoonlijke belang gering is.

### Inhoudelijke gronden zienswijze

U stelt in uw zienswijze het volgende:

- A. WoCom heeft inmiddels twee blokken van twee woningen gesloopt en is voornemens daar twee kleine appartementengebouwen met in totaal tien appartementen te bouwen. Hiervoor moet worden afgeweken van het bestemmingsplan waarin staat voorgeschreven "Twee-



aaneen" en "Maximum goothoogte (m):4,5". Dit naar onze mening met goede reden, namelijk het niet verstoren van de eenheid en kwaliteit van de omliggende bebouwing.

Wij zijn ervan op de hoogte dat de woningbouwopgave voor de gemeente Laarbeek via Rijk, Provincie en regio is gesteld op 735 woningen in de periode 2022-2030.

Deze gebieden worden echter gezien als belangrijke elementen van de regionale identiteit. Er zijn binnen een straal van 250 meter van het perceel meerdere monumenten gelegen waaronder ook rijksmonumenten zoals de Kapellaan 1 en Kapel van Onze Lieve Vrouw in 't Zand. Enkele ondergetekenden wonen zelf in een pand dat of is voorgedragen of op de lijst staat van beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle panden in Laarbeek. Deze panden zijn op zichzelf van belang, maar de eenheid van de bebouwing en stille ondersteuning van minder uitzonderlijke gebouwen is van net zo groot belang om de authentieke-, historische-, Brabantse- en landelijke uitstraling te behouden en niet te verstoren.

Wij willen puntsgewijs wijzen op de volgende elementen van het plan die naar onze mening betere uitwerking behoeven:

- Er is afgeweken van de opzet twee-aaneen zoals voorgeschreven in het bestemmingsplan. In plaats daarvan is er gekozen voor een appartementengebouw. Een dergelijke opzet is naar onze mening mogelijk, indien extra aandacht wordt geschonken aan het inpassen in hetgeen er al is.
- Bij alle woningen in de directe omgeving is sprake van een schuin dak (bij nieuwbouw vaak efficiënt opgelost middels een Franse kap waarbij nauwelijks bruikbare oppervlakte verloren gaat). Dat er in dit plan is gekozen om af te wijken van de twee-aaneen typologie kunnen wij ons onder bepaalde voorwaarden voorstellen, dat daarbij een woning met een plat dak wordt geïntroduceerd, iets wat in de directe omgeving niet voorkomt behoudens bij utiliteitsbouw, is wat ons betreft niet passend en bovendien niet nodig. Dat op deze breuk met de stedenbouw van de omgeving in de ruimtelijke onderbouwing in het geheel niet wordt ingegaan vinden wij laakbaar.
- Wij vragen ons af of er gekeken is naar de mogelijkheid om de entree van de woningen op de begane grond aan de voorkant te oriënteren en te voorzien van een voortuin. Op deze manier komt er meer aansluiting bij de woning-typologieën in de omgeving. worden bewoners betrokken bij het openbaar groen en wordt de bouwmassa toegankelijk in plaats van een gesloten blok.
- Tenslotte zien wij nog enkele bouwkundige optimalisaties:
  - De trappen aan de achterkant en zijkant worden volgens plan uitgevoerd in thermisch verzinkt en gepoedercoat staal. Dit zorgt voor een industriële utiliteitsuitstraling die niet past in de omgeving. Moffelen op kleur is dan een betere optie
  - Er worden zwaluwkasten toegepast die het gevelbeeld verstoren terwijl conform de stukken in het plangebied geen nesten van gierzwaluwen zijn waargenomen en wordt geconcludeerd dat de werkzaamheden "geen negatieve effecten op gierzwaluwnesten" hebben.
  - De kopgevel zich oriënterend richting de Bosscheweg is asymmetrisch. Hier zou een extra raam per verdieping moeten worden toegevoegd voor een rustiger beeld.





- B. Wij hebben als omwonenden sinds de aanvraag van de omgevingsvergunning op 21 december 2023 (in de ontwerpbesluiting staat ten onrechte 21 december 2024) gevraagd om de indieningsbescheiden, maar hebben deze niet mogen ontvangen.
- C. Tijdens de informatiemiddag op 8 juni 2023 hebben wij enkele bedenkingen mondeling toegelicht waar door de vertegenwoordiger ter plaatse weinig begripvol op werd gereageerd. Dat er in de openbare besluitenlijst Collegevergadering 20 juni 2023 staat: "Het plan dat nu voorligt voorziet het meeste in die balans en heeft daarnaast draagvlak bij omwonenden." is wat ons betreft dan ook niet correct. Door in gesprek te gaan in plaats van signalen te negeren had de huidige situatie wellicht kunnen worden voorkomen.

#### Reactie

- A. De bedenkingen hebben alle betrekking op de verschijningsvorm en uitstraling van de voorgenomen bebouwing.

Aan de huidige aanvraag is een conceptaanvraag voorafgegaan, ingediend op 4 oktober 2023. In het kader van deze conceptaanvraag is het plan diverse malen ter beoordeling aan de gecombineerde erfgoed- en welstandscommissie voorgelegd. Een stedenbouwkundige en erfgoeddeskundige maken deel uit van de commissie. Zij heeft na meerdere aanpassingsronden een positief advies uitgebracht. Het afrondende advies van 18 december 2023 luidt als volgt:

#### *‘UITGANGSPUNTEN*

*Het plan ligt in het gebied dat in de Welstandsnota omschreven is als: "H3 Gemengd Bebouwingslint". Het plan is getoetst aan de gebiedscriteria. Bovendien maakt de plek deel uit van het cultuurhistorisch waardevol ensemble, zoals aangegeven op de CHW-kaart. Eerdere versies van het plan zijn getoetst op 9-10-2023, 20-11-2023 en 4-12-2023.*

#### *BEVINDINGEN*

*Met het aangepaste plan wordt een alternatief voorgelegd wat betreft de gevelcomposities. De commissie vindt dat de nieuwe gevelcomposities een sterker karakter hebben dan de vorige geveltekeningen. De volledig gesloten kopgevel van het blokje links aan de Bosscheweg is nu voorzien van verbijzondering in het metselwerk in het beeld "opgevangen" door een stalen verticaal element. De voorgelegde materialen en kleuren (o.a. referentiefoto's MW) van de gevelelementen roepen geen vragen op.*

#### *CONCLUSIE*

*De commissie brengt een positief advies uit. Het plan vormt een goed uitgangspunt voor de uitwerking in functie van de Aanvraag Omgevingsvergunning. Indien het plan niet meer wijzigt bij de aanvraag OV kan het gemandateerd door de casemanager worden afgehandeld en hoeft het niet meer aan de commissie voorgelegd te worden ter beoordeling.'*

Het plan zoals beoordeeld in het kader van de conceptaanvraag is ongewijzigd ingediend voor de aanvraag omgevingsvergunning.

Inderdaad is de conclusie in het aanvullende onderzoek flora en fauna (6\_Rapportage\_vervolgonderzoek\_Bosscheweg\_26\_tm\_32\_Aarle-Rixtel.pdf), dat de





werkzaamheden geen negatieve effecten hebben op gierzwaluwnesten. De bedenking geuit in de zienswijze is echter niet het bieden van nestmogelijkheden voor de gierzwaluw, maar de verstoring van het gevelbeeld door het aanbrengen van de zwaluw inbouwstenen. De gecombineerde erfgoed- en welstandscommissie heeft echter geen aanleiding gezien het plan op dit punt aan te laten passen.

Op basis van het bovenstaande wordt de zienswijze op dit punt ongegrond verklaard.

- B. De bij de aanvraag ingediende stukken worden pas openbaar op het moment dat de ontwerpbeschikking ter inzage wordt gelegd. De ontwerpbeschikking is gepubliceerd op 8 november 2024 via [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl). Via een link op de website hebben de gegevens 6 weken ter inzage gelegen.

Op basis van het bovenstaande wordt de zienswijze op dit punt ongegrond verklaard.

- C. De informatiebijeenkomst ging vooraf aan de aanvraagprocedure en had als doel geïnteresseerden te informeren over het voorgenomen plan. Onderdeel van de aanvraagprocedure is de mogelijkheid zienswijze naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid heeft de indiener gebruik gemaakt.

Op basis van het bovenstaande wordt de zienswijze op dit punt ongegrond verklaard.