

BESCHIKKING UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING

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

1.1 Onderwerp

Op 19 oktober 2023 hebben wij van [REDACTED] van JanMar B.V. te Helmond een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen. Het gaat om het strijdig gebruik met het vigerende bestemmingsplan voor de bouw van een nieuwbouw vrijstaande woning gelegen aan Opstal 1a te Aarle-Rixtel (kadastraal perceel: ALE00, sectie A, perceelnummer: 3078 en 3080). De aanvraag is geregistreerd onder OLO-nummer: 8138149 en ons registratienummer: Z-2023-013822.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteit:

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

1.1.1. Huisnummerbesluit

Ten behoeve van deze aanvraag en de toekomstige aanvraag voor de activiteit omgevingsplan (bouwen) van een nieuwbouw vrijstaande woning op het perceel aangeduid als kadastraal perceel: ALE00, sectie A, perceelnummer: 3078 en 3080, is het adres Opstal 1a te Aarle-Rixtel vastgesteld. Het huisnummerbesluit zal onderdeel zijn van de nog in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit omgevingsplan (bouwen) voor deze nieuwbouw vrijstaande woning. Wel wordt het huisnummerbesluit als onderdeel van deze vergunning meegestuurd.

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, de Wet natuurbescherming (Wnb) aan [REDACTED] van JanMar B.V. te Helmond een omgevingsvergunning:

1. op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c. (het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan) onder voorwaarden te verlenen voor het strijdig gebruik ten behoeve van het bouwen van een nieuwbouw vrijstaande woning zonder aanwezigheid van het bouwvlak. 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.



1.4 Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 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 van het Bor, wordt de omgevingsvergunning niet verleend nadat de gemeenteraad van Laarbeek heeft verklaard dat daartegen geen bedenkingen zijn.

Op 1 januari 2022 is het raadsbesluit d.d. 9 december 2021 in werking getreden, deze is als volgt gedefinieerd: "besluit van de gemeenteraad van 9 december 2021 betreffende geen verklaring van geen bedenkingen bij afwijkingen van het bestemmingsplan.

Op basis van artikel 6.5, derde lid van het Bor heeft de gemeenteraad van gemeente Laarbeek categorieën aangewezen waarin niet langer een verklaring van geen bedenkingen is vereist voor een uitgebreide procedure met betrekking tot het afwijken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3 Wabo.

Een verklaring van geen bedenkingen is derhalve niet nodig.

De omgevingsvergunning kan dan ook verleend worden zonder het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen (vvgb).

1.5 Zienswijze op de ontwerpbeschikking

Van het ontwerp van de beschikking hebben wij kennis gegeven in het Gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl op 9 augustus 2024.

Deze ontwerpbeschikking heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen (van 3 juli 2024 tot en met 13 augustus 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.

Een rectificatie van de ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken lagen vanaf 9 augustus 2024 tot en met 19 september 2024 ter inzage bij de gemeente Laarbeek. Er zijn vier zienswijze ingediend.

Wij behandelen deze zienswijze in bijlage 1 'Weerlegging zienswijze' van het besluit.

De zienswijzen hebben geleid tot een aangepast 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).



1.5 Bijbehorende stukken

de volgende bij de aanvraag ingediende stukken deel uitmaken van de vergunning:

- publiceerbareaanvraag.pdf, ingekomen d.d. 19 oktober 2023;
- BIJLAGE_1._2023-10-06_Stikstofberekening_Kerkstraat_naast_61_te_Aarle_Rixtel.pdf, ingekomen d.d. 19 oktober 2023;
- BIJLAGE_1a._AERIUS_projectberekening_20231006113533_RealisatiefaseRctqdGJeuG2F.pdf, ingekomen d.d. 19 oktober 2023;
- BIJLAGE_1b._AERIUS_projectberekening_20231006114126_GebruiksfaseRzXdpLzButWW.pdf, ingekomen d.d. 19 oktober 2023;
- BIJLAGE_2._Verkennd_bodem-_en_asbestonderzoek_Kerkstraat_naast_61_Aarle-Rixtel_20231562.pdf, ingekomen d.d. 19 oktober 2023;
- BIJLAGE_3._2023-07-14_Boomwaardebepaling_en_boomveiligheid_Kerkstraat_naast_61_Aarle-Rixtel.pdf, ingekomen d.d. 19 oktober 2023;
- BIJLAGE_5._2023-10-05_Kerkstraat_61_Aarle-Rixtel_rapport_-_WVL_-_V01_-_def_-_inclusief_bijlage.pdf, ingekomen d.d. 19 oktober 2023;
- BIJLAGE_6._2023-10-06_Watertoets_Kerkstraat_naast_61_Aarle-Rixtel.pdf, ingekomen d.d. 19 oktober 2023;
- 240226_Nader_onderzoek_eekhoorn_Kerkstraat_naast_61_Aarle-Rixtel_BE-0707.pdf, ingekomen d.d. 1 maart 2024;
- 2023-12-18_Ecologische_Quickscan_Kerkstraat_naast_61_Aarle-Rixtel_BE-0707.pdf, ingekomen d.d. 1 maart 2024;
- BIJLAGE_4._2024-05-29_23050092_Rapportage_BO_IVO_Aarle-Rixtel_Kerkstraat_naast_61_Definitief.pdf, ingekomen d.d. 31 mei 2024;
- BIJLAGE_7._2024-05-31_240530_Toelichting_Verkavelingsstudie_1_woning_Kerkstraat-Opstal_Aarle-Rixtel_Laarbeek.pdf, ingekomen d.d. 31 mei 2024;
- BIJLAGE_8._29-05-2024_Landschappelijke_inpassing_OpstalKerkstraat_Aarle_Rixtel.pdf, ingekomen d.d. 31 mei 2024;
- BIJLAGE_9._240529_Ecologische_Quickscan_Kerkstraat_naast_61_Aarle-Rixtel_BE-0707.pdf, ingekomen d.d. 31 mei 2024;
- BIJLAGE_10._240529_Nader_onderzoek_eekhoorn_Kerkstraat_naast_61_Aarle-Rixtel_BE-0707.pdf, ingekomen d.d. 31 mei 2024;
- 2024-05-31_Ruimtelijke_onderbouwing_Kerkstraat_naast_61.pdf, ingekomen d.d. 13 mei 2025;
- Bouwvlaktekening, ingekomen 27 januari 2025.

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



Clustermanager
Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant

Bijlage:

1. Weerlegging zienswijze



VOORSCHRIFTEN

1 Handelen in strijd met RO

1.1 Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

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 Het project dient in totaliteit uitgevoerd te worden overeenkomstig de documenten die als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning zijn opgenomen in deze vergunning.

Planschade

- 1.1.3 Alvorens een omgevingsvergunning verleend kan worden dient er in overleg met de gemeente een planschadeverhaalovereenkomst te worden overeengekomen.

Landschappelijke inpassing

- 1.1.4 Het plan moet worden uitgevoerd conform het landschappelijk inpassingsplan, dat als zodanig onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning en is opgenomen als bijlage bij dit besluit, genaamd 'BIJLAGE_8._29-05-2024_Landschappelijke_inpassing_OpstalKerkstraat_Aarle_Rixtel.pdf, ingekomen d.d. 31-5-2024'.

Flora en Fauna

- 1.1.5 De bepalingen uit de Wet natuurbescherming (met name de algemene zorgplicht) zijn altijd van toepassing.

Kappen

- 1.1.6 Ten behoeve van het kappen van bomen voor zover niet in strijd met het landschappelijk inpassingsplan bij deze omgevingsvergunning dient uiterlijk 4 weken voor de start van de werkzaamheden een melding bij het bevoegd gezag (provincie Brabant-Noord) ingediend te worden. Een eventuele herplantplicht wordt door de provincie beoordeeld. Zonder instemming van de provincie Brabant-Noord mogen de betreffende bomen die gekapt moeten worden niet worden gekapt.

Archeologie

- 1.1.7 Gezien de uitkomsten van het archeologische vooronderzoek, gelden ter bescherming van archeologische waarden, de volgende voorschriftenvoor het uitvoeren van werkzaamheden die verband houden met de activiteiten 'slopen', 'bouwen' en 'aanleggen' te verbinden:
 - 1. Het is niet toegestaan om de in de aanhef van dit artikel genoemde activiteiten uit te voeren zonder dat hiervoor een gewijzigd Programma van Eisen (PvE) is aangeleverd door of namens vergunninghouders is goedgekeurd door het bevoegd gezag, een en ander conform de beoordeling 'Advies Archeologische Monumentenzorg 2024 – nr. 69';
 - 2. Graafwerkzaamheden ten behoeve van de activiteiten 'slopen', 'bouwen' en 'aanleggen' in het plangebied dieper dan 40 cm onder maaiveld mogen pas plaatsvinden na het afronden van het gehele archeologisch onderzoek (aanvullende proefsleuven, opgraven), tenzij hier schriftelijk toestemming voor is verleend vanuit het bevoegd gezag;



3. Het archeologisch vervolgonderzoek dient plaats te vinden op basis van een door de gemeente goed te keuren Programma van Eisen (bij proefsleuven) De bevindingen van het veldonderzoek dienen schriftelijk aan het bevoegd gezag ter beoordeling te worden voorgelegd. Hierbij wordt ook in kaart gebracht (begrenzungen vindplaats(en)) en een advies gegeven hoe om te gaan met eventuele archeologische waarden die behoudenswaardig zijn en welke delen kunnen worden vrijgegeven;
4. Alle archeologische onderzoeken waarbij gegraven wordt (proefsleuven, opgraving) alsmede mitigerende maatregelen voor behoud van archeologische resten in de bodem, dienen uitgevoerd te worden conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE);
5. 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;
6. Het bevoegd gezag, dat zijn taken op dit punt aan de ODZOB heeft gemandateerd, houdt toezicht op de kwaliteit van het archeologisch onderzoek zoals vastgelegd in deze vergunning;
7. De startdata van de archeologische onderzoeken worden een week van tevoren bij het bevoegd gezag (ODZOB) gemeld;
8. Op basis van de uitkomsten van dit inventariserende vooronderzoek(en) beslist het bevoegd gezag of de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag kunnen worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgesteld;
9. Het bevoegd gezag zal vervolgens besluiten welke archeologische vindplaatsen 1) in situ behouden kunnen worden, 2) ex situ behouden kunnen worden (opgraven), 3) niet behouden hoeven te worden. Voor die delen (i.e. archeologische vindplaatsen) die behouden dienen te worden zal met een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) opgegraven worden dan wel op basis van een goedgekeurd PvE maatregelen genomen worden opdat behoud in situ verantwoord is. 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 die delen van het plangebied waar de archeologische waarden nog moeten worden veiliggesteld door archeologische begeleiding of door het realiseren van mitigerende maatregelen opdat behoud in situ verantwoord is, zullen werkafspraken worden vastgelegd op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd PvE;
10. Op basis van de uitkomsten van dit proefsleuvenonderzoek beslist de gemeente of de archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld. Pas dan kan door de gemeente Laarbeek besloten worden hoe verder om te gaan met de mogelijk aanwezige archeologische waarden: behoud in situ, planaanpassing, vrijgave of opgraven, en of er nadere regels en voorschriften aan het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gekoppeld moeten worden ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden;
11. Het aanvullend archeologisch onderzoek wordt omschreven in een besluit van het bevoegd gezag. Voor alle genoemde onderzoeken of combinatie(s) van genoemde onderzoeken dient gelegenheid geboden te worden;
12. Wanneer u tijdens de uitvoering van de werkzaamheden een monument (archeologisch restant) vindt bent u op grond van de Erfgoedwet 2016 verplicht om deze (toevals)vondst te melden aan de Minister van OCW (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) en de gemeente Laarbeek (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11).

Aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een vrijstaande woning

- 1.1.8 Ten behoeve van de bouw van de woning en het bijgebouw dient u onder de omgevingswet een omgevingsvergunning aan te vragen voor de activiteit 'Omgevingsplanactiviteit Bouwen'. Hierbij is een zorgvuldige omgevingsdialog een belangrijk aandachtspunt om te voeren met de direct belanghebbende in de nabije omgeving. Als initiatiefnemer ligt de organisatie daarvan bij u.



- 1.1.9 Ten behoeve van de bouw van de woning en het bijgebouw dient u onder de omgevingswet een omgevingsvergunning aan te vragen voor de activiteit 'Omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een werk/ werkzaamheden'.

Ruimtelijke regels en bouwregels

- 1.1.11 Op het perceel gelegen aan Opstal 1a (kadastraal perceel: ALE00, sectie A, perceelnummer: 3078 en 3080) mag niet meer dan één woning met daarbij behorende bijgebouwen worden gerealiseerd;
- 1.1.12 Deze woning is bestemd om in te wonen door één huishouden.
- 1.1.13 Het hoofdgebouw en de bijgebouwen mogen tevens worden gebruikt voor het uitoefenen van beroepsmatige activiteiten, met dien verstande dat:
- de woonfunctie op het bouwperceel primair blijft;
 - maximaal 40 m² van het vloeroppervlak van hoofdgebouw en de bijgebouwen samen voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten mag worden benut;
 - het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt;
 - detailhandel slechts is toegestaan voor zover deze beperkt blijft tot een beperkte verkoop en in direct verband staat met de uitoefening van beroepsmatige activiteiten.
- 1.1.14 Binnen het besluitvlak zijn de volgende activiteiten in elk geval niet toegestaan:
- de uitoefening van handel (incl. detailhandel) nijverheid en dienstverlening (zoals kantoren en horeca), met uitzondering van beroepsmatige activiteiten;
 - in geval van bijgebouwen als afhankelijke woonruimte en voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft voor bewoning;
 - de uitoefening van een seksinrichting en/of (straat)prostitutie.
- 1.1.15 Voor het hoofdgebouw, zijnde een vrijstaande woning, gelden de volgende bouwregels:
- De goothoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 3,5 meter bedragen.
 - Het hoofdgebouw dient te worden voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 50° of plat te worden afgedekt.
 - Het hoofdgebouw dient in dezelfde voorgevelrooilijn te liggen als de naastgelegen woning aan Opstal 1 te Aarle-Rixtel.
 - Het bouwen van het hoofdgebouw dient op hydrologisch neutrale wijze plaats te vinden.
 - Splitsing van de woning in meerdere wooneenheden is niet toegestaan.
 - Het is toegestaan om binnen het besluitvlak bijgebouwen te realiseren, mits wordt voldaan aan de hierna gestelde regels.
 - Voor het realiseren van bijgebouwen gelden de volgende bouwregels:
- 1.1.9.1 Bijgebouwen mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd.
- 1.1.9.2 In afwijking van het bepaalde in voorschrift artikel 13.2.1 mag op gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens één aangebouwd bijgebouw, zoals een portaal of een erker, worden gebouwd, mits:
1. de afstand tot de aan de weg grenzende perceelsgrens minimaal 3 m bedraagt;
 2. de diepte niet meer bedraagt dan 1,25 m met dien verstande dat voor entreeportalen de diepte maximaal 2 m mag bedragen;
 3. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 6 m²;



4. de breedte niet meer bedraagt dan de helft van de breedte van het hoofdgebouw;
5. de goot- respectievelijk bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 respectievelijk 3,5 m;

en mag één luifel worden gebouwd, mits:

1. de diepte niet meer bedraagt dan 1,25 m;
2. de breedte niet meer bedraagt dan een kwart van de breedte van het hoofdgebouw.

- 1.1.19.3 Vrijstaande bijgebouwen hebben een maximum goothoogte van 3,5 meter en een maximum bouwhoogte van 5 meter.
- 1.1.19.4 Aangebouwde bijgebouwen hebben een maximum goothoogte van 3,5 meter en een maximum bouwhoogte van 6 meter.
- 1.1.19.5 De gezamenlijke diepte van het hoofdgebouw en een aangebouwd bijgebouw mag maximaal 15 meter bedragen.
- 1.1.19.6 De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal bedragen 200m² bedragen, met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bouwperceel bebouwd mag worden.
- 1.1.19.7 Voor bijgebouwen geldt dat zij moeten worden gebouwd binnen een (denkbeeldig) vlak vanaf 3 meter hoogte op de perceelsgrens, wijkend onder een hoek van 60° (afschuiningshoek), behalve in geval er sprake is van een aaneengesloten bouwmassa, inclusief kap, aan weerszijden van de perceelsgrens.
- 1.1.19.8 Het bouwen van bijgebouwen met een oppervlak van meer dan 35 m² dient op hydrologisch neutrale wijze plaats te vinden.
- 1.1.20 Het is toegestaan om binnen het besluitvlak bouwwerken, geen gebouw zijnde, te realiseren, mits wordt voldaan aan de hierna gestelde regels.
- 1.1.21 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:
- Op de gronden, voor zover gelegen achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, vlaggenmasten en antennes, waarvan de hoogte maximaal 2 m, 8 m respectievelijk 15 m mag bedragen;
- Op de gronden, voor zover gelegen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens, mag de hoogte van pergola's maximaal 2,5 m, de hoogte van vlaggenmasten maximaal 5 m en de hoogte van andere bouwwerken (zoals erfafscheidingen) maximaal 1 m bedragen;
- 1.1.23 Bij de te realiseren woning moeten 3 parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd en in stand gehouden.



1.1.24

Ten behoeve van het bouwen van de woning dient u bij verdere uitwerking van het plan rekening te houden met onderstaande voorwaarden die in het plan verwerkt dienen te worden:

1. Gemeente Laarbeek heeft sinds november 2023 een Hemelwaterverordening.
Het gemeentelijke beleid is anders dan dat het Waterschap stelt. Bij nieuwbouw dient al het m² verhard oppervlak meegenomen te worden voor de berging of infiltratie. $300\text{m}^2 \Rightarrow 18\text{m}^3$;
2. Op deze locatie kan het hemelwater niet geïnfiltreerd worden. Het hemelwater dient in een waterdichte voorziening opgevangen te worden en vertraagd te worden afgevoerd naar de B-watergang met een landbouwkundige afvoer;
3. Voor de aansluiting op de riolering dient u contact op te nemen met de rioolbeheerder van de gemeente Laarbeek [REDACTED] via [REDACTED]@laarbeek.nl, telefoonnummer 0492 469 700.
4. Met bovenstaande dient u rekening mee te houden bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de vrijstaande woning.

1.1.25

Er mag pas gebruik gemaakt worden van deze vergunning zodra er vergunning is verleend voor een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot bouwwerken en uitvoeren van werk of werkzaamheden en er is voldaan aan de in deze vergunningen gestelde voorschriften.



INHOUDELIJKE OVERWEGINGEN

1.2. 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.

1.3. Toetsing

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor de bestemmingsplannen 'Kom Aarle-Rixtel' en 'parapluplan Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek' met de bestemming 'Wonen' en dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 4' en 'Waarde-Archeologie 5.1' (op het zuidelijke deel van perceel 3078) zijn vastgesteld. Het voorliggende plan en tevens de aangevraagde activiteit bevat de volgende strijdigheden:

- Strijdig met artikel 13.2.1, lid a, omdat dit artikel zegt dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden. Bij onderhavig plan wordt de nieuwbouwwoning gebouwd op de percelen met kadastrale aanduiding ALE00, sectie A, perceelnummers 3078 en 3080 waarop nog geen bouwvlak aanwezig is;
- Strijdig met artikel 13.2.2, lid a, omdat dit artikel aangeeft dat bijgebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen'. Bij onderhavig plan wordt het vrijstaand bijgebouw op de percelen met kadastrale aanduiding ALE00, sectie A, perceelnummers 3078 en 3080 buiten deze grenzen gebouwd.
- Artikel 7.2: het is verboden op de voor 'Waarde-Archeologie 4' aangewezen gronden bouwwerken op te richten die groter zijn dan 250m² of met een bodemverstoring dieper dan 0,3m ten opzichte van het maaiveld.

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

1.3.1. Grote buitenplanse afwijking

Met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3 Wabo is het mogelijk om medewerking te verlenen aan het strijdig gebruik met het vigerende bestemmingsplan voor de bouw van een nieuwbouw vrijstaande woning gelegen aan Opstal 1a te Aarle-Rixtel (kadastraal perceel: ALE00, sectie A, perceelnummer: 3078 en 3080), mits er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Met in achtneming van onderstaande motivering en belangenafweging in combinatie gelezen met de ingediende ruimtelijke onderbouwing '2024-05-31_Ruimtelijke_onderbouwing_Kerkstraat_naast_61.pdf, ingekomen d.d. 31-05-2024' en de daarbij behorende bijlages als onderdeel van deze aanvraag omgevingsvergunning wordt er onder voorwaarden voorzien in een goede ruimtelijke ordening als vastgesteld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo.

Motivering en belangenafweging

Initiatiefnemer is voornemens om één vrijstaande woning te realiseren op de percelen gelegen aan de Opstal 1a (Kerkstraat naast 61) te Aarle-Rixtel (kadastraal perceel: ALE00, sectie A, perceelnummer: 3078 en 3080). Het project past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Aarle-Rixtel', dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 januari 2015. De strijdigheid heeft hoofdzakelijk te maken met de afwezigheid van een bouwvlak op deze percelen. De percelen zijn bestemd als 'Wonen', waarbij het primaire gebruik als 'Wonen' conform het vigerende bestemmingsplan al reeds is toegestaan op deze percelen. Hierdoor zal het bouwen van een nieuwbouw vrijstaande woning met als hoofdfunctie 'Wonen' niet zorgen voor onevenredige belemmeringen in z'n nabije omgeving.



Het plan is in het voortraject besproken middels een principeverzoek met als resultaat een positief advies onder voorwaarden voor de bouw van een nieuwbouw vrijstaande woning. Het toevoegen van een woning levert geen belemmeringen op in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Een woning is functioneel passend op de locatie en er wordt voldaan aan de vigerende beleidskaders van Rijk, provincie en gemeente. Zo is de woning passend in het gemeentelijk woonbeleid, wordt er voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en wordt er een verplichting opgelegd tot hydrologisch neutraal bouwen. Vanuit milieuhygienisch oogpunt bestaan er geen belemmeringen, als ook blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing '2024-05-31_Ruimtelijke_onderbouwing_Kerkstraat_naast_61.pdf, ingekomen d.d. 31-05-2024' en de daarbij behorende bijlages, die als gewaarmerkt stuk onderdeel uitmaken van deze omgevingsvergunning. Hieruit blijkt verder dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan omgevingswaarden, er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat bij de voorgenomen ontwikkeling de belangen van derden niet in onevenredige mate worden geschaad.

Advies deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg

Op grond van artikel 7.3.1, lid a, juncto artikel 7.3.3. dient in afwijking van het bestemmingsplan de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg in te stemmen met voorliggend plan.

Ten behoeve van de motivering en belangenafweging is een archeologisch onderzoeksrapport benodigd en tevens aangeleverd, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast.

Gezien de uitkomsten van het archeologische bureau- en booronderzoek die aantonen dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden in het plangebied hoog zijn, is archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied noodzakelijk om vast te kunnen stellen wat de archeologische waarden precies zijn, zodat hier verder in de planvorming rekening mee gehouden kan worden. Het proefsleuvenonderzoek dient plaats te vinden in die gebieden waar bodemingrepen gepland zijn of waar deze door het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt (nieuwbouw, mogelijkheden vergunningvrij bouwen en aanleg van kabels/leidingen en waterberging). Het proefsleuvenonderzoek dient plaats te vinden aan de hand van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) en uitgevoerd te worden door een archeologisch bedrijf gecertificeerd voor het uitvoeren van archeologische opgravingen. Op basis van de uitkomsten van dit inventariserende vooronderzoek(en) beslist de gemeente of de archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien hierbij archeologische waarden worden aangetroffen, dienen deze veilig gesteld te worden door mogelijke planaanpassing en als dat niet mogelijk is, door het opgraven van de aanwezige archeologische resten. Het besluit hierover ligt bij de gemeente.

Gezien de uitkomsten van het archeologische vooronderzoek 'J. van der Kroon en [REDACTED] (2023): Aarle-Rixtel, Kerkstraat naast 61, Gemeente Laarbeek (NB), Archeologisch bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), Transect-rapport 23050092, versie 1.2', achten wij het noodzakelijk om specifieke voorschriften ter bescherming van archeologische waarden aan de omgevingsvergunning activiteiten 'slopen', 'bouwen' en 'aanleggen' te verbinden. De voorschriften zijn opgenomen in hoofdstuk 'Voorschriften' van deze beschikking en dienen te worden nageleefd.

De omgevingsvergunning kan, gelet op het bovenstaande en het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo dan ook op deze grond wel worden verleend.



1.4. 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.



BIJLAGE 1 WEERLEGGING ZIENSWIJZE

Inleiding

Deze weerlegging doet verslag van de terinzagelegging van de ontwerpbeschikking voor het strijdig gebruik met het bestemmingsplan voor de bouw van een vrijstaande woning gelegen aan de Opstal 1A te Aarle-Rixtel. Op 19 oktober 2023 ontvingen wij van AROM B.V., uw gemachtigde, een aanvraag om een omgevingsvergunning. De aanvraag is geregistreerd onder OLO nummer 8138149.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende de activiteit:

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

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 strijdig gebruik met het bestemmingsplan voor de bouw van een vrijstaande woning, gepubliceerd via www.officielebekendmakingen.nl.

Deze ontwerpbeschikking heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen (van 3 juli 2024 tot en met 13 augustus 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.

Een rectificatie van de ontwerpbeschikking heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen (van 9 augustus 2024 tot en met 19 september 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 de genoemde ontwerpbeschikking.

Overzicht binnengekomen zienswijzen

Er zijn vier zienswijzen ingediend tegen de ontwerpbeschikking van 28 juni 2024. Hieronder zullen wij reageren op deze zienswijzen. Er wordt steeds een korte samenvatting gegeven van elk aangehaald punt, met daarna onze reactie daarop.

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.

Hieronder wordt beargumenteerd dat voor één van de ondertekenaars van de zienswijze het directe persoonlijke belang gering is.



Zienswijze 1

Op 31 juli 2024 is zienswijze 1 ingediend door Next advocaten.

A.Ten onrechte geen verklaringen van bedenkingen

U stelt dat er ten onrechte geen verklaring van geen bedenkingen nodig is, omdat de gemeenteraad op 9 december 2021 heeft besloten dat dit niet vereist is voor het toevoegen van een woning bij een woonboerderij. Cliënten begrijpen deze redenering echter niet, omdat in dit geval geen sprake is van een woonboerderij of een tweede woning bij een voormalige veehouderij. Het betreft de bebouwing van een stuk groen met een woonbestemming, maar zonder het gewenste bouwvlak. Dit valt niet onder de situatie waarop het besluit van de raad doelt, waardoor een verklaring van geen bedenkingen wel nodig is en het college de aanvraag niet zonder deze verklaring kan goedkeuren.

Reactie

Op 1 januari 2022 is het raadsbesluit d.d. 9 december 2021 in werking getreden. Deze is als volgt gedefinieerd: *“Besluit van de gemeenteraad van 9 december 2021 betreffende geen verklaring van geen bedenkingen bij afwijkingen van het bestemmingsplan”*.

Op grond van artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) heeft de gemeenteraad van de gemeente Laarbeek categorieën aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen meer vereist is bij een uitgebreide procedure voor afwijkingen van het bestemmingsplan, conform artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3, van de Wabo.

In de ontwerpbeschikking is artikel 1, onderdeel a van het raadsbesluit aangehaald. Op basis van dit artikel wordt gesteld dat een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is, omdat het hier zou gaan om het toevoegen van een woning bij een woonboerderij. Echter, na beoordeling van de aangevoerde argumenten blijkt dat een onjuist artikel ten grondslag ligt aan deze beslissing. In casu gaat het namelijk niet om een woonboerderij of een tweede woning bij een voormalige veehouderij, maar om een vrijstaande woning. De juiste wettelijke grondslag is vastgelegd in artikel 1, onderdeel b, van het raadsbesluit. Het toevoegen van 1 vrijstaande woning valt binnen de categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Op basis van bovenstaande is dit punt deels gegrond verklaard. De ontwerpbeschikking zal dienovereenkomstig worden aangepast.

B.Het voorgenomen besluit is in strijd met de eisen van een goede ruimtelijke ordening

U stelt dat er niet is aangegeven waar op het perceel gebouwd gaat worden, en binnen welke ruimtelijke envelop gebouwd gaat worden.

Reactie

Er is een bouwvlaktekening inclusief maatvoering opgevraagd en aangeleverd. Deze bouwvlaktekening is onderdeel van deze beschikking geworden.

Verder zijn de volgende voorschriften opgenomen in de beschikking:

1.1.12 Het hoofdgebouw dient te worden voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 50° of plat te worden afgedekt;

1.1.13 De nieuw te bouwen vrijstaande woning dient in dezelfde voorgevelrooilijn te liggen als de naastgelegen woning aan Opstal 1 te Aarle-Rixtel.’



Op basis van bovenstaande is dit punt deels gegrond verklaard. De ontwerpbeschikking zal dienovereenkomstig worden aangepast.

C. Voorgenomen besluit ook anderszins in strijd met de eisen van een goede ruimtelijke ordening, in strijd met de IOV en ook overigens onevenredig ten opzichte van de belangen die door het voorliggende bouwplan worden aangetast

U stelt dat de besluitvorming onzorgvuldig is er geen belang van de aanvrager is en onevenredige aantasting van bestaande belangen plaatsvindt.

Reactie

Er is een bouwvlaktekening inclusief maatvoering opgevraagd en aangeleverd. Deze bouwvlaktekening is onderdeel van deze beschikking geworden.

Op het perceel gelegen aan Opstal 1a (kadastraal perceel: ALE00, sectie A, perceelnummer: 3078 en 3080) mag niet meer dan één woning met daarbij behorende bijgebouwen worden gerealiseerd.

De nieuw te bouwen vrijstaande woning die op het perceel wordt gebouwd dient qua oppervlakte, inhoud en bouwhoogte in lijn te zijn met omliggende woningen. De nieuw te bouwen vrijstaande woning dient in dezelfde voorgevelrooilijn te liggen als de naastgelegen woning aan Opstal 1 te Aarle-Rixtel.

Het plan moet voldoen aan goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing is door een deskundige beoordeeld en hieruit blijkt verder dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan omgevingswaarden, er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat bij de voorgenomen ontwikkeling de belangen van derden niet in onevenredige mate worden geschaad.

Waarom op deze locatie een nieuwbouw woning toestaan? Hiervoor is een uitgebreide studie gedaan. In de nabije omgeving van het projectgebied zijn veelal woningen gelegen. Hieruit is gebleken dat de projectlocatie goed is gekozen.

De beoogde ontwikkeling wordt als onaanvaardbaar beschouwd. Het plan is in het voortraject besproken middels een principeverzoek met als resultaat een positief advies onder voorwaarden voor de bouw van een nieuwbouw vrijstaande woning. Het toevoegen van een woning levert geen belemmeringen op in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Een woning is functioneel passend op de locatie, en er wordt voldaan aan de vigerende beleidskaders van Rijk, provincie en gemeente. Zo is de woning passend in het gemeentelijk woonbeleid, wordt er voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, en wordt er een verplichting opgelegd tot hydrologisch neutraal bouwen.

Vanuit milieuhygienisch oogpunt bestaan er geen belemmeringen, als ook blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing '2024-05-31_Ruimtelijke_onderbouwing_Kerkstraat_naast_61.pdf, ingekomen d.d. 31-05-2024' en de daarbij behorende bijlages, die als gewaarmerkt stuk onderdeel uitmaken van deze omgevingsvergunning. Hieruit blijkt verder dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan omgevingswaarden, er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat bij de voorgenomen ontwikkeling de belangen van derden niet in onevenredige mate worden geschaad.

Wat gaat er gebouwd worden? Dit komt aan de orde in fase 2: ten behoeve van de bouw van de woning en het bijgebouw dient er onder de Omgevingswet een omgevingsvergunning aangevraagd te worden voor de activiteit 'Omgevingsplanactiviteit Bouwen'. Hierbij is een zorgvuldige omgevingsdialoog een belangrijk aandachtspunt om te voeren met de direct belanghebbende in de nabije omgeving. Er heeft nog geen omgevingsdialoog plaatsgevonden. Er dient een aanvraag te worden ingediend voor de activiteit 'Omgevingsplanactiviteit Bouwen'. Hierbij is een zorgvuldige omgevingsdialoog een belangrijk aandachtspunt om te voeren met de direct belanghebbende in de nabije omgeving.



Op basis van bovenstaande is dit punt ongegrond verklaard.

D. Strijd met IOV

U stelt dat het plan in strijd is met de IOV en niet past binnen de kaders van de provincie.

Reactie

Het gebied waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt valt binnen het gebied waar de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant van toepassing is. Het plan past binnen de kaders van de provincie. De ruimtelijke ingreep is niet in strijd met de kernkwaliteiten van de provincie. De ontwikkeling wordt op een logische manier op een binnenstedelijke locatie ingebed. Het plan past binnen de regionale woningbouwopgave.

E. Strijd met Structuurvisie Laarbeek

U stelt dat er niet is aangetoond dat het plan voldoet aan de Structuurvisie Laarbeek

Reactie

Zoals de naam al suggereert, betreft de Structuurvisie Laarbeek 2010-2020 een visie: een stip op de horizon voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Laarbeek. Zeker waar het de visie op volkshuisvesting betreft, is de bedoeling daarvan zeker niet om de bouw van solitaire woningen, buiten de speerpunten op het gebied van woningbouw, uit te sluiten. Het enkele feit dat uit deze visie voornamelijk de behoefte aan appartementen en seniorenwoningen tot uitdrukking brengt, maakt daarmee niet dat de beoogde woning aan de Opstal 1a te Aarle-Rixtel niet past binnen deze visie.

Voor zover de verbinding wordt gelegd met de huidige stedenbouwkundige context van de omgeving ter plaatse, is het overigens correct dat deze locatie aanvankelijk niet als woningbouwlocatie was voorzien. Echter hebben toezeggingen uit het verleden ertoe geleid dat het college heeft besloten de onderhavige omgevingsvergunning te verlenen. Bij collegebesluit uit het jaar 2004 werd namelijk al principeakkoord gegeven aan de rechtsvoorgangers van de huidige initiatiefnemers voor de bouw van een woning op deze locatie. Deze toezegging is tweemaal herbevestigd, zowel in de nota van zienswijzen bij de vaststelling van het bestemmingsplan Kom Aarle-Rixtel 2015 als later mondeling ter zitting van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2015:3355).

Bij dit besluit om deze toezeggingen gestand te doen, hebben wij over de volle breedte een belangenafweging gemaakt. Het resultaat daarvan is dat wij het bij (de rechtsvoorganger van) de initiatiefnemer ontstane gerechtvaardigd vertrouwen, in combinatie met een kleine bijdrage aan de oplossing van de landelijke woningnood, het zwaarst hebben laten wegen. Door het stellen van stedenbouwkundige randvoorwaarden, zoals opgenomen in de vergunningvoorschriften die per abuis geen deel uitmaakten van de ontwerpbesluit, en het opnemen van een landschappelijk inpassingsplan bij de vergunning, is de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van de toevoeging van deze woning in onze optiek geborgd. Hiermee is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Op basis van bovenstaande is dit punt ongegrond verklaard,

F. Strijd met Woonvisie

U stelt dat niet is aangetoond dat het plan kan voldoen aan de Woonvisie.

Reactie

In het ontwerpbesluit werd ten onrechte nog gerefereerd aan de Woonvisie 2022-2026 'Wonen in Laarbeek'. Deze is inmiddels achterhaald door het Beleidskader wonen, 'Visie op Wonen in Laarbeek – horizon 2030', dat op 20 oktober 2023 werd vastgesteld. Kort samengevat kent deze visie de volgende speerpunten:

- Minimaal 2/3e deel betaalbaar met een minimum van 30% sociale huur. Voor projecten van 4 t/m 14 woningen geldt een inspanningsverplichting om de mogelijkheden tot het*



realiseren van sociale huur en middel dure huur- en koopwoningen te onderzoeken. Voor projecten vanaf 15 woningen is deze differentiatie de norm.

- *De te ontwikkelen sociale huurwoningen worden bij voorkeur beheerd door een toegelaten instelling (in het geval van Laarbeek is dat normaliter woCom). Ook willen we dat woningcorporaties in een vroeg stadium bij ontwikkelingen worden betrokken.*
- *Voor alle projecten geldt een focus op levensloopbestendige woningen*

Omdat het hier gaat om de toevoeging van één solitaire woning, is differentiatie naar woningcategorie en – prijs voor deze kleinschalige ontwikkeling niet aan de orde.

Voorts geldt ook voor deze visie dat de bedoeling hiervan zeker niet om de bouw van solitaire woningen, buiten de speerpunten op het gebied van woningbouw, geheel uit te sluiten. Van strijd met de Laarbeekse visie op wonen is met dit initiatief aldus geen sprake.

Een en ander is aangepast in de ruimtelijke onderbouwing bij de voorliggende beschikking.

Op basis van bovenstaande is dit punt ongegrond verklaard,

G. Uitvoerbaarheid niet aangetoond

U stelt dat de uitvoerbaarheid niet is aangetoond.

Reactie

Er dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd en ingediend te worden.

Uitkomsten archeologisch vooronderzoek

Gezien de uitkomsten van het archeologische vooronderzoek, achten wij het noodzakelijk om specifieke voorschriften ter bescherming van archeologische waarden aan de omgevingsvergunning activiteiten 'slopen', 'bouwen' en 'aanleggen' te verbinden: er dient een gewijzigd Programma van Eisen (PvE) aangeleverd te worden conform de beoordeling 'Advies Archeologische Monumentenzorg 2024 – nr. 69'.

Archeologische waarden

In de voorschriften zijn hiervoor regels opgenomen, hier dient aan te worden voldaan. Gezien de uitkomsten van het archeologische vooronderzoek 'J. van der Kroon en J.P.M. de Wit (2023): Aarle-Rixtel, Kerkstraat naast 61, Gemeente Laarbeek (NB), Archeologisch bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), Transect-rapport 23050092, versie 1.2', achten wij het noodzakelijk om specifieke voorschriften ter bescherming van archeologische waarden aan de omgevingsvergunning activiteiten 'slopen', 'bouwen' en 'aanleggen' te verbinden. De voorschriften zijn opgenomen in hoofdstuk 'Voorschriften' van deze beschikking en dienen te worden nageleefd.

Op basis van bovenstaande is dit punt ongegrond verklaard.

H. Onvoldoende borging voorwaarden

U stelt dat er onvoldoende waarborg op grond van het Bomenbeleidsplan is genomen.

Reactie

Ten behoeve van het kappen van bomen dient uiterlijk 4 weken voor de start van de werkzaamheden een melding bij het bevoegd gezag (provincie Brabant-Noord) ingediend te worden. Een eventuele herplantplicht wordt door de provincie beoordeeld. Zonder instemming van de provincie Brabant-Noord mogen de betreffende bomen die gekapt moeten worden niet worden gekapt. Hier zal op worden gehandhaafd.

Het bomenfonds. Zonder instemming van de provincie Brabant-Noord mogen de betreffende bomen die gekapt moeten worden niet worden gekapt. Hier zal op worden gehandhaafd.



Bomenbeleidsplan.

Ondanks dat het plan akkoord bevonden is willen wij benadrukken dat het plan ook daadwerkelijk uitgevoerd moet worden conform de uitvoeringsrichtlijnen en tevens uitgangspunten als opgenomen in het document 'BIJLAGE_8._29-05- 2024_Landschappelijke_inpassing_OpstalKerkstraat_Aarle_Rixtel.pdf, ingekomen d.d. 31-5-2024'.

Op basis van bovenstaande is dit punt ongegrond verklaard.

Zienswijze 2

Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door: [REDACTED] en [REDACTED], [REDACTED].

A. Ingetekende bouwvlak

U stelt dat er in de huidige bestemmingsplankaart geen bouwvlak is opgenomen.

Reactie

Deze is bij zienswijze 1C weerlegd.

B. Funderingstechniek

U stelt dat uit de ontwerpbeschikking en de daarbij behorende stukken niet blijkt welke funderingstechniek toegepast gaat worden.

Reactie

Welke funderingstechniek wordt toegepast is pas aan de orde bij de aanvraag vergunning voor het bouwen van de woning. Deze wordt door een deskundige constructeur beoordeeld.

Op basis van bovenstaande is dit punt ongegrond verklaard.

C. Waterhuishouding/sloot

U stelt dat de sloot tussen Opstal 1 en Opstal 1A een ontwateringsfunctie heeft voor deze percelen en achter gelegen percelen.

Reactie

Ten behoeve van het bouwen van de woning dient u bij verdere uitwerking van het plan rekening te houden met de hemelwaterverordening van de gemeente Laarbeek 2023.

Bij nieuwbouw worden alle m² verhard oppervlak meegenomen voor berging of infiltratie.

Op deze locatie kan het hemelwater niet geïnfiltreerd worden. Het hemelwater dient in een waterdichte voorziening te worden opgevangen en vertraagd te worden afgevoerd naar de B-watgang met een landbouwkundige afvoer.

Op basis van bovenstaande is dit punt ongegrond verklaard,

D. Groen beplanting

U stelt dat het onderhoud aan de hagen en sloten niet geborgd zijn.

Reactie

De landschappelijk inpassing is onderdeel van de vergunning. Het streven is om zoveel mogelijk bomen op het bestaande erf te laten staan en indien dit niet mogelijk is op een andere plaats opnieuw planten.



Op basis van bovenstaande is dit punt ongegrond verklaard.

Zienswijze 3

Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door: [] en [], [] te []

A. Ingetekende bouwvlak

U stelt dat dat er in de huidige bestemmingsplankaart geen bouwvlak is opgenomen.

Reactie

Deze is bij zienswijze 1C weerlegd.

B. Zicht op het zwembad van de Kerkstraat 61

U stelt dat het zicht op het zwembad 50- 60 cm boven het maaiveld ligt.

Reactie

Het plan moet voldoen aan het erfbeplantingsplan. De aanwezige heesterbeplanting kan indien mogelijk verplaatst worden naar de struweelhaag grenzend aan het perceel Kerkstraat 61. Ten behoeve van de bouw van de woning en het bijgebouw dient er onder de omgevingswet een omgevingsvergunning aangevraagd te worden voor de activiteit 'Omgevingsplanactiviteit Bouwen'. Hierbij is een zorgvuldige omgevingsdialoog een belangrijk aandachtspunt om te voeren met de direct belanghebbende in de nabije omgeving. Dit punt kan aan de orde worden gesteld bij een Omgevingsdialoog.

Op basis van bovenstaande is dit punt ongegrond verklaard,

C. Bouwrijp maken perceel/hoogtes/water

U stelt dat de wijk kampt met wateroverlast.

Reactie

Het water dient afgevoerd te worden op het eigen perceel. De eigenaar van Opstal 1a is hier zelf verantwoordelijk voor. De eigenaar is ook verantwoordelijk voor het bijhouden van de gezamenlijke sloot.

Op basis van bovenstaande is dit punt ongegrond verklaard.

D. Japanse duizendknoop

U stelt dat op het perceel (3080) ongecontroleerd een Japanse duizenknoop groeit.

Reactie

De bepalingen uit de Wet natuurbescherming (met name de algemene zorgplicht) zijn altijd van toepassing. Het is privaat eigendom, hier dienen onderling (met de burens) afspraken over eventuele bestrijding te worden gemaakt.

Op basis van bovenstaande is dit punt ongegrond verklaard,

E. Aanvraag voor een woning

U stelt dat de aanvraag expliciet de bouw van 1 woning bedraagt.

Reactie

Indien het perceel opgesplitst gaat worden voor 2 woningen dient hier een omgevingsplanwijziging plaats te vinden.



Op basis van bovenstaande is dit punt ongegrond verklaard.

F. Omgevingsdialoog

U stelt dat de aanvraag in goed overleg wordt besproken.

Reactie

Ten behoeve van de bouw van de woning en het bijgebouw dient er onder de omgevingswet een omgevingsvergunning aangevraagd te worden voor de activiteit 'Omgevingsplanactiviteit Bouwen'. Hierbij is een zorgvuldige omgevingsdialoog een belangrijk aandachtspunt om te voeren met de direct belanghebbende in de nabije omgeving.

Bouwperiode: Indien binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de activiteit wordt begonnen, kan het bevoegd gezag, op grond van artikel 5.40 lid 2 sub b Ow, de vergunning intrekken. Indien de activiteiten langer dan 1 jaar stilliggen, kan het bevoegd gezag, op grond van artikel 5.40 lid 2 sub b Ow, de omgevingsvergunning intrekken.

Op basis van bovenstaande is dit punt ongegrond verklaard.

G. Bouwrichtlijnen

U stelt dat de specifiek omschrijving van het volume en de hoogte niet is vastgelegd.

Reactie

De nieuw te bouwen vrijstaande woning die op het perceel wordt gebouwd dient qua oppervlakte, inhoud en bouwhoogte in lijn te zijn met omliggende woningen.

De nieuw te bouwen vrijstaande woning dient te voldoen aan de voorschriften van dit besluit ruimtelijke regels en bouwregels

Op basis van bovenstaande is dit punt ongegrond verklaard.

Zienswijze 4

Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door: [REDACTED], [REDACTED] te [REDACTED]

A. Ambities woningbouw

U stelt dat de gemeente Laarbeek terughoudend dient te zijn met bebouwing.

Reactie

Het plan is in het voortraject besproken middels een principeverzoek met als resultaat een positief advies onder voorwaarden voor de bouw van een nieuwbouw vrijstaande woning. Het toevoegen van een woning levert geen belemmeringen op in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Een woning is functioneel passend op de locatie en er wordt voldaan aan de vigerende beleidskaders van Rijk, provincie en gemeente. Zo is de woning passend in het gemeentelijk woonbeleid, wordt er voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en wordt er een verplichting opgelegd tot hydrologisch neutraal bouwen. Vanuit milieuhygienisch oogpunt bestaan er geen belemmeringen, als ook blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing '2024-05-31_Ruimtelijke_onderbouwing_Kerkstraat_naast_61.pdf, ingekomen d.d. 31-05-2024' en de daarbij behorende bijlages, die als gewaarmerkt stuk onderdeel uitmaken van deze omgevingsvergunning. Hieruit blijkt verder dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan omgevingswaarden, er sprake is van een goed woon- en



leefklimaat en dat bij de voorgenomen ontwikkeling de belangen van derden niet in onevenredige mate worden geschaad.

Op basis van bovenstaande is dit punt ongegrond verklaard.

B. Landschappelijke inpassing

U stelt dat de huidige eigenaar zich al schuldig heeft gemaakt aan illegale kap.

Reactie

Deze aanvraag heeft geen betrekking op het kappen van bomen.

Op basis van bovenstaande is dit punt ongegrond verklaard.