



Beschikking van het college van burgemeester en wethouders van Laarbeek

op de op 25 oktober 2022 bij hen ingekomen aanvraag van de heer [REDACTED], namens [REDACTED], om vergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), voor het bouwen van 15 woningen gelegen aan het Leonardusplein 2 t/m 30 te Beek en Donk.

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.



BESCHIKKING OMGEVINGSVERGUNNING

I Onderwerp

Op 25 oktober 2022 hebben wij van de heer [REDACTED], namens [REDACTED], een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen. Het gaat om het bouwen van 15 woningen aan het Leonardusplein 2 t/m 30 te Beek en Donk. De aanvraag is geregistreerd onder OLO nummer 7348515 en ons registratienummer Z-2022-004552.

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.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

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.

II 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 aan [REDACTED] een omgevingsvergunning:

1. op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder a. (het bouwen van een bouwwerk) te verlenen voor het bouwen van 15 woningen. Aan de verlening van de vergunning zijn voorschriften verbonden. Deze staan in hoofdstuk "Voorschriften – 1. Bouwen" 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. Aan de verlening van de vergunning zijn voorschriften verbonden. Deze staan in hoofdstuk "Voorschriften - 2. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" van dit besluit.



En besluiten tevens:

3. dat de volgende bij de aanvraag ingediende stukken deel uitmaken van de vergunning:
 - publiceerbareaanvraag.pdf, ingekomen d.d. 25 oktober 2022;
 - 2205_BB_leonardusplein_20221019.pdf, ingekomen d.d. 25 oktober 2022;
 - 2205_Leonardusplein_type_A_kleurenschema_221019.pdf, ingekomen d.d. 25 oktober 2022;
 - EP_L.pdf, ingekomen d.d. 27 oktober 2022;
 - MPG-berekening_Seniorenwoning_hoek.pdf, ingekomen d.d. 27 oktober 2022;
 - MPG-berekening_Seniorenwoning_tussen.pdf, ingekomen d.d. 27 oktober 2022;
 - 2023-05-25_Ruimtelijke_onderbouwing_Leonardusplein_Beek_en_Donk.pdf, ingekomen d.d. 25 mei 2023;
 - Bijlage_1_2023-04-17_Leonardusplein_Beek_en_Donk_WVL_v011__inclusief_bijlages.pdf, ingekomen d.d. 25 mei 2023;
 - Bijlage_2_2022-07-13_Milieuhygienisch_vooronderzoek_Leonardusplein_Beek_en_Donk_20221663.pdf, ingekomen d.d. 25 mei 2023;
 - Bijlage_3_2022-09-22_Watertoets_Leonardusplein_Beek_en_Donk.pdf, ingekomen d.d. 25 mei 2023;
 - Bijlage_4_2023-04-19_22060091_Rapportage_BO_IVO_Beek_en_Donk_Leonardusplein_versie_2_0bst.pdf, ingekomen d.d. 25 mei 2023;
 - Bijlage_5_2022-06-09_Rapportage_FF_sloopvergunning_Leonardusplein_en_Brouwerstraat_gecorr_dd_25-2-2022_DEF.pdf, ingekomen d.d. 25 mei 2023;
 - Bijlage_6_2023-04-12_Stikstofberekening_realisatie_en_gebruiksfase_Leonardusplein_MET_BIJLAGEN.pdf, ingekomen d.d. 25 mei 2023;
 - Bijlage_7_2023-04-20_Aanmeldnotitie_vormvrije_mer_procedure_Leonardusplein_Beek_en_Donk.pdf, ingekomen d.d. 25 mei 2023;
 - 23040068_PvE_IVO-P_Beek_en_Donk_Leonardusplein_-_versie_2.0.pdf, ingekomen d.d. 1 september 2023;
 - 23040068_Rapportage_IVO-P_Beek_en_Donk_Leonardusplein_versie_1.0.pdf, ingekomen d.d. 19 december 2023;
 - 2024-01-10-B22.617.07-K3.pdf, ingekomen d.d. 12 januari 2024;
 - 2024-01-10-B22.617.07-K6.pdf, ingekomen d.d. 12 januari 2024;
 - 240209_WE_001_-_plattegronden_blok_1.pdf, ingekomen d.d. 14 februari 2024;
 - 240209_WE_002_-_plattegronden_blok_2.pdf, ingekomen d.d. 14 februari 2024;
 - 240209_WE_003_-_plattegronden_blok_3.pdf, ingekomen d.d. 14 februari 2024;
 - 240209_WE_201_-_gevels_blok_1.pdf, ingekomen d.d. 14 februari 2024;
 - 240209_WE_202_-_gevels_blok_2.pdf, ingekomen d.d. 14 februari 2024;
 - 240209_WE_203_-_gevels_blok_3.pdf, ingekomen d.d. 14 februari 2024;
 - 240209_WE_400_-_details.pdf, ingekomen d.d. 14 februari 2024;
 - 20230821_bouwplaatsinrichting_Leonardusplein_A3_verticaal.pdf, ingekomen d.d. 20 februari 2024;



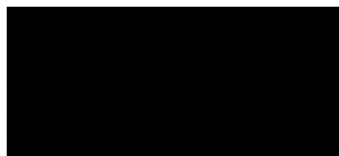
- 20240215_123182-bouwveiligheidsplan_37_won_Beek_en_Donk.pdf, ingekomen d.d. 20 februari 2024;
- 2023-12-18_R2200659-04_-_Grondonderzoek_en_funderin.pdf, ingekomen d.d. 21 februari 2024;
- 2024-02-16-B22.617.07-K1A.pdf, ingekomen d.d. 21 februari 2024;
- 2024-02-16-B22.617.07-K1B.pdf, ingekomen d.d. 21 februari 2024;
- 2024-02-16-B22.617.07-K2.pdf, ingekomen d. d. 21 februari 2024;
- 2024-02-16-B22.617.07-K4A.pdf, ingekomen d.d. 21 februari 2024;
- 2024-02-16-B22.617.07-K4B.pdf, ingekomen d.d. 21 februari 2024;
- 2024-02-16-B22.617.07-K5.pdf, ingekomen d.d. 21 februari 2024;
- 2024-02-16-B22.617.07-Statistische_berekening.pdf, ingekomen d.d. 21 februari 2024;
- Verkennend_bodem-_en_asbestonderzoek_Leonardusplein_Beek_en_Donk.pdf, ingekomen d.d. 21 februari 2024;
- DO-002_2024-10-19.pdf, ingekomen d.d. 3 april 2024;
- 884W-01-02_berekening_-_gecontroleerd_-_fh_-_jv2_-_2024-04-22.pdf, ingekomen d.d. 22 april 2024;
- PBV-884W-2b-Blok_1-2-3-10--04-2024_-_gecontroleerd_-_fh_-_jv2_-_2024-04-22.pdf, ingekomen d.d. 22 april 2024;
- 2023-249_BB2721_BV_bergingsvloer_tc_28-11-2023_-_gecontroleerd_-_fh_-_jv2_-_2023-12-19.pdf, ingekomen d.d. 15 mei 2024;
- 5472-WAP-R01_leonardusplein_BenD_-_gecontroleerd_-_fh_-_jv2_-_2024-03-11.pdf, ingekomen d.d. 15 mei 2024;
- akoestische_doormeting.pdf, ingekomen d.d. 15 mei 2024;
- 2300911__BEG_1_-_gecontroleerd_-_fh_-_jv2_-_2024-05-23.pdf, ingekomen d.d. 23 mei 2024;
- 2300911__BEG_2_-_gecontroleerd_-_fh_-_jv2_-_2024-05-23.pdf, ingekomen d.d. 23 mei 2024;
- 2300911__BEG_3_-_gecontroleerd_-_fh_-_jv2_-_2024-05-23.pdf, ingekomen d.d. 23 mei 2024;
- 2300911-BEG_1-20240521-155323_-_gecontroleerd_-_fh_-_jv2_-_2024-05-23.PDF, ingekomen d.d. 23 mei 2024;
- 2300911-BEG_2-20240521-155331_-_gecontroleerd_-_fh_-_jv2_-_2024-05-23.PDF, ingekomen d.d. 23 mei 2024;
- 2300911-BEG_3-20240521-155338_-_gecontroleerd_-_fh_-_jv2_-_2024-05-23.PDF, ingekomen d.d. 23 mei 2024;
- 2024-06-04-B22.617.07-M01-Paalmisstanden1.pdf, ingekomen d.d. 4 juni 2024;
- 5472-WAP-R01_leonardusplein_BenD_-_gecontroleerd_-_fh_-_jv2_-_2024-03-11a.pdf, ingekomen d.d. 4 juni 2024;
- totaal_constr.pdf, ingekomen 4 juni 2024.

Eindhoven, 25 juni 2024



Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Laarbeek,

namens deze,



Manager

De volgende instanties hebben een kopie van dit besluit gekregen:

- Waterschap Aa en Maas.



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).



INHOUD

BESCHIKKING OMGEVINGSVERGUNNING	2
RECHTSBESCHERMINGSMIDDELEN.....	6
INHOUD	7
VOORSCHRIFTEN.....	8
1 BOUWEN.....	8
1.1 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK	8
2 HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING.....	10
2.1 HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN	10
PROCEDURELE OVERWEGINGEN	11
1. PROCEDURELE ASPECTEN.....	11
1.1. GEGEVENS AANVRAGER.....	11
1.2. PROJECTBESCHRIJVING	11
1.3. BEVOEGD GEZAG.....	11
1.4. BEOORDELING VAN DE AANVRAAG	11
1.5. PROCEDURE.....	11
1.6. ADVIES EN VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN	12
1.7. WET NATUURBESCHERMING	12
INHOUDELIJKE OVERWEGINGEN	14
1. HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK.....	14
1.1. INLEIDING	14
1.2. TOETSING.....	14
1.3. CONCLUSIE.....	14
2. HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN	15
2.1. INLEIDING	15
2.2. TOETSING.....	15
CONCLUSIE.....	16
BIJLAGE 1: VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN	17



VOORSCHRIFTEN

1 Bouwen

1.1 Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Algemeen

- 1.1.1 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.
- 1.1.2 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.
- 1.1.3 Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.
- 1.1.4 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.
- 1.1.5 Voor het uitzetten van de voorgevelrooilijn van uw bouwwerk dient u contact op te nemen met de heer [REDACTED] van team Beheer van de gemeente Laarbeek, bereikbaar via telefoonnummer [REDACTED].

Bouwbesluit

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

Meldingsplicht

- 1.1.7 U dient minimaal twee 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 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.
- 1.1.8 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 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

- 1.1.9 Gegevens en bescheiden die nog niet bij de aanvraag zijn overgelegd moeten 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring bij Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant worden ingediend via het omgevingsloket online (OLO). Het gaat hierbij om de volgende gegevens:

Constructieve veiligheid

- Definitief palenplan met paalwapening, milieuklasse, betondekking, minimaal cementgehalte 325 kg/m³;
- Definitieve funderingstekening met ingevulde betonstempel (betonsterkte etcetera) en details.



2 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

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

Soortenbescherming

- 2.1.1 In het kader van de soortbescherming worden de nieuwe woningen natuurinclusief gebouwd. Dit betekent dat er in de vorm van inbouwstenen verblijfplaatsen voor gierzwaluwen, vleermuizen en solitaire bijen in het metselwerk van de buitengevels worden aangebracht. Aantal en positie van de aan te brengen inbouwstenen is overeenkomstig de werktekeningen met kenmerk 240209_WE_201 t/m 203 – gevels blok 1 t/m 3 d.d. 09-02-2024 (More for You/Bots Bouwgroep projectnr 923182). De aanliegroute van alle verblijfplaatsen dient vrijgehouden te worden van opgaande vegetatie en de plek van de inbouwstenen voor vleermuizen mogen niet verlicht worden.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Er kan niet met de bouw gestart worden voordat de volgende gegevens zijn aangeleverd:

Riolering en infiltratie

- 2.1.2 Een infiltratieonderzoek, aan de hand waarvan een infiltratieplan wordt opgesteld dat wordt verwerkt in het ontwerp, met als doel een waterberging die voldoet aan het GRP Laarbeek 2019-2023. Dit alles dient te zijn goedgekeurd door de rioolbeheerder van de gemeente Laarbeek.



1.6. Advies en verklaring van geen bedenkingen

1.6.1 Wettelijk advies

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

- Waterschap Aa en Maas;
- Provincie Noord-Brabant.

Zij hebben vervolgens geen aanleiding gezien om advies uit te brengen.

1.6.2 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 21 november 2023 is door de gemeenteraad van Laarbeek een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven. Men geeft hiermee aan geen bedenkingen te hebben tegen de voorgenomen wijziging ten opzichte van het bestemmingsplan "Kom Beek en Donk". De ontwerpverklaring is bijgevoegd in bijlage 1 van het besluit.

1.7. Wet natuurbescherming

In de Wet natuurbescherming (Wnb) is opgenomen dat het verboden is zonder vergunning van gedeputeerde staten een project te realiseren dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied (artikel 2.7, tweede lid van de Wnb) en/of zonder ontheffing beschermde dieren en/of planten opzettelijk te doden, vangen, verstoren, vernielen, beschadigen etc. (zie de artikelen 3.1, 3.5 of 3.10, eerste lid van de Wnb)

In het Bor artikel 2.2aa is opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het aspect natuur verkregen moet worden wanneer men:

1. een project wil realiseren als bedoeld in artikel 2.7, tweede lid, van de Wnb, (handelingen met gevolgen voor beschermde natuurgebieden), en/of;
2. een handeling wil verrichten als bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 of 3.10, eerste lid van de Wnb (handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten).

Wanneer een omgevingsvergunning voor het aspect natuur nodig is, moet het bevoegd gezag voor de omgevingsvergunning de aanvraag doorsturen naar het bevoegd gezag voor de Wnb (Gedeputeerde Staten van de provincie) met het verzoek een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven.

Een omgevingsvergunning voor het aspect natuur is niet nodig wanneer al toestemming op basis van de Wnb is verkregen of gevraagd. Verder is een omgevingsvergunning niet van toepassing wanneer voor het voorgenomen project geen vergunning en ontheffing op grond van de Wnb nodig is.



Het vragen van een vvgb is niet nodig (een omgevingsvergunning natuur is niet van toepassing) wanneer al toestemming op basis van de Wnb is verkregen of gevraagd. Verder is een omgevingsvergunning niet van toepassing wanneer voor het voorgenomen project geen vergunning en ontheffing op grond van de Wnb nodig is.

Uit de aangeleverde AERIUS-berekening blijkt, dat er geen stikstofdepositie te verwachten is in Natura-2000 gebieden. De gevraagde veranderingen zijn geen project waarvoor op grond van de Wnb een vergunningplicht bestaat. Een omgevingsvergunning natuur voor Natura 2000-activiteiten is daarom niet van toepassing.

In de nieuwbouw worden mitigerende maatregelen worden getroffen ten behoeve van beschermde soorten. Deze zijn gebaseerd op het beleidsuitgangspunt van het bevoegd gezag Wet natuurbescherming en jurisprudentie. Middels deze mitigerende maatregelen blijft de functionele leefomgeving van een soort in stand en geldt er dus geen ontheffingsplicht Wnb.

Een omgevingsvergunning natuur voor flora-en fauna-activiteiten is daarom niet van toepassing.



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 Beek en Donk”, “Herziening komplannen”, “Parkeernormen Laarbeek” en “Parapluplan Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek” met de enkelbestemming “Wonen” en dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 5.1” 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 bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan” van de ontwerpbeschikking 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 Beek en Donk”, “Herziening komplannen”, “Parkeernormen Laarbeek” en “Parapluplan Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek” met de enkelbestemming “Wonen” en dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 5.1” zijn vastgesteld.

Het bouwplan voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan, omdat:

- De gebouwen niet voldoen aan de bouwregels van artikel 16.2.1 lid a van het bestemmingsplan “Kom Beek en Donk”. Hierin is bepaald dat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak gebouwd moeten worden. De woningen staan buiten het bouwvlak.

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 het bouwen van bouwwerken buiten het bouwvlak en met een goothoogte van meer dan 3,5 meter, mits er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Motivering

■■■■■ wil aan het Leonardusplein 2 t/m 30 te Beek en Donk 15 woningen bouwen. Voor het initiatief is door AROM 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.



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: VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN

Zaaknummer: 16600-2023
Documentnummer: 16600-2023:178953



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Laarbeek;

gelezen het voorstel van de burgemeester en wethouders d.d. 21 november 2023 ,
aangaande de herontwikkeling van de woningen aan het Leonardusplein, Beek en Donk;

gehoord het advies van de commissie Ruimtelijke Zaken d.d. 13 december 2023 om het
voorstel als hamerstuk te behandelen;

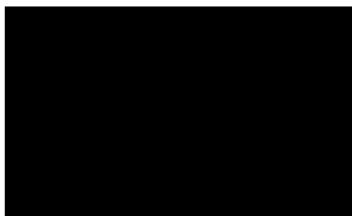
gelet op de bepalingen van de Gemeentewet;

besluit:

1. tot het afgeven van een ontwerp Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) voor de herontwikkeling van het Leonardusplein tot 15 sociale huurwoningen, allemaal nultredenwoningen, conform de aangevraagde omgevingsvergunning.
2. dat de ontwerp VVGB automatisch verwordt tot een definitieve VVGB, wanneer er gedurende de terinzagelegging geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp VVGB en ontwerp omgevingsvergunning, én er tussen ontwerp omgevingsvergunning en het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning geen ruimtelijk relevante wijzigingen worden aangebracht in het te realiseren programma.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Laarbeek van 21 december 2023,

De raad vernoemd,
de griffier



burgemeester

