

BESCHIKKING OMGEVINGSVERGUNNING

1.1 Onderwerp

Op 8 april 2022 hebben wij van [REDACTED], namens Zorggroep Grootenhout B.V. te Mariahout, een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen. Het gaat om het wijzigen van de bestemming ten behoeve van het realiseren van een zorgboerderij gelegen aan de Bakelseweg 27 te Aarle-Rixtel. De aanvraag is geregistreerd onder OLO nummer 6888045 en ons registratienummer HZ_WABO-2022-4245.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteit:

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een 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 [REDACTED], namens Zorggroep Grootenhout B.V., een omgevingsvergunning:

1. 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 wijzigen van een voormalige bedrijfswoning in een zorgboerderij op gronden met bestemming 'bedrijf'. Aan de verlening van de vergunning zijn voorschriften verbonden. Deze staan in 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 Rechtsbeschermingsmiddelen

Beroep

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u een beroepschrift indienen. Dit kan tot 6 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 maken deel uit van de vergunning:

- Publiceerbare aanvraag, ingekomen d.d. 8 april 2022;
- Machtigingsformulier Bakelseweg 27, ingekomen d.d. 8 april 2022;
- Verkennend bodemonderzoek, Bakelseweg 27, Aarle-Rixtel.pdf, ingekomen d.d. 14 juni 2023;
- onderzoek wegverkeerslawaaï (17478.001 D2) Bakelseweg 27 te Aarle-Rixtel, ingekomen d.d. 7 september 2023;
- Ruimtelijke onderbouwing Bakelseweg 27_20210707, ingekomen d.d. 24 juni 2024;
- Bijlagen bij Ruimtelijke onderbouwing Bakelseweg 27_20210707, ingekomen d.d. 24 juni 2024;
- verklaring aanvaarding gezondheidsrisico's geitenhouderijen, ingekomen d.d. 14 augustus 2024;
- Bakelseweg 27 bijlage – Bedrijfsvisie, ingekomen d.d. 19 augustus 2024.

Eindhoven, 12 december 2024

Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Laarbeek,

namens deze,



Clustermanager
Omgevingsdienst Zuidooost-Brabant



VOORSCHRIFTEN

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

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

Geluid

- 1.1.1 Er dient een geluidluwe zijde aanwezig is met een geluidbelasting van maximaal 48 dB ten gevolge van wegverkeerslawaai en een buitenruimte die niet is gelegen aan de hoogst belaste gevel.
- 1.1.2 Bij de omgevingsvergunning bouwen moet worden aangetoond, dat voor voldoende gevelisolatie zal worden gezorgd, zodat in het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de karakteristieke gevelwering van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner is, dan het verschil tussen de gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen en 33 dB zonder het toepassen van de aftrek conform artikel 110g als bedoeld in de Wgh.

Dove gevels

- 1.1.3 De zorgboerderij kan pas in gebruik worden genomen na het realiseren en in stand houden van dove gevels. Een dove gevel (in rood aangegeven in figuur 5.2 van de 'Beschikking Wet geluidhinder Bakelseweg 27 Aarle-Rixtel') op beide bouwlagen moet voldoen aan de volgende voorwaarden:
- (1) een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede
 - (2) een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

Afschermende muren

- 1.1.4 De zorgboerderij kan pas in gebruik worden genomen na het realiseren en in stand houden van twee afschermende muren (in zwart aangegeven in figuur 5.2 van de 'Beschikking Wet geluidhinder Bakelseweg 27 Aarle-Rixtel'). De muur aan de westzijde van het voorste deel van het pand dient een hoogte van 2,5 meter en een lengte van 2,7 meter te hebben, en de muur aan de oostzijde een hoogte van 2,5 meter en een lengte van 1,4 meter, beide 1 meter achter de voorgevel. De muren staan beschreven in figuur 3.1 en 4.1 van het akoestisch onderzoek van Econsultancy met kenmerk 17478.001 D2 van 7-9-2023 en moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:
- Massa van minimaal 10 kg/m;
 - Geen gaten/kieren/openingen.



INHOUDELIJKE OVERWEGINGEN

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

1.1. 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.

1.2. Toetsing

1.2.1. Bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Parapluplan Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek' met de bestemming 'Bedrijf' en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5.1' zijn vastgesteld.

De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd, omdat een zorgboerderij niet past binnen de bestemmingsomschrijving van artikel 8.1 van bestemmingsplan 'Buitengebied'.

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

1. de aangevraagde activiteit in lijn is met de het bestemmingsplan 'Buitengebied' opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking);
2. een AMvB ontheffing van het plan mogelijk maakt (kleine buitenplanse afwijking);
3. de motivering van het besluit van de gevraagde activiteit voldoet aan een goede ruimtelijke onderbouwing.

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 deze afwijkingen.

Voor het wijzigen van de voormalige bedrijfswoning in een zorgboerderij is een wijziging nodig van bestemming 'bedrijf' in bestemming 'maatschappelijk'. Voor het wijzigen van de bestemming is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin een uitgebreide motivering is opgenomen. De motivering voldoet aan een goede ruimtelijke onderbouwing.

Het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden. Voor een uitgebreide motivering verwijzen wij naar de ruimtelijke onderbouwing, die onderdeel uitmaakt van deze vergunning.

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

1.3. 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.



BIJLAGE 1

DEFINITIEF BESLUIT HOGERE WAARDE