

BESCHIKKING 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 15 september 2022 hebben wij van de heer [REDACTED] van Tuinbouwbedrijf Kouwenberg te Beek en Donk een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen. Het gaat om het verbouwen en vergroten van de bestaande bedrijfswoning gelegen aan de Gemertseweg 26 te Beek en Donk. De aanvraag is geregistreerd onder OLO nummer: 6868733 en ons registratienummer: Z-2022-002895.

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.

1.2 Besluit

Burgemeester en wethouders van gemeente Laarbeek zijn voornemens te 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 de heer [REDACTED] van Tuinbouwbedrijf Kouwenberg te Beek en Donk een omgevingsvergunning:

1. op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder a. (het bouwen van een bouwwerk) te verlenen voor het verbouwen en vergroten van de bestaande bedrijfswoning. 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 vergroten van de bestaande bedrijfswoning met een hogere inhoud dan is toegestaan. 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 Zienswijzen op de ontwerpbeschikking:

Tussen 1 mei 2024 en 11 juni 2024 heeft het ontwerp ter inzage gelegen. Van deze ter inzagelegging is op 1 mei 2024 kennis gegeven in het Gemeenteblad. Gelet hierop is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Wijzigingen ten opzichte van de ontwerpvergunning

Ten opzichte van de ontwerpbeschikking zijn geen wijzigingen aangebracht.





1.5 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 Bor, wordt de omgevingsvergunning niet verleend, nadat de Gemeenteraad van Laarbeek heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben.

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.

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.

Het verbouwen en vergroten van de bestaande bedrijfswoning valt op basis van artikel 1, onderdeel a van het raadsbesluit en tevens beleidsstuk onder één van deze categorieën.

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).

1.6 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 deel uitmaken van de vergunning:

- Publiceerbareaanvraag.pdf, ontvangen d.d. 15-09-2022;
- foto's van het interieur van Gemertseweg 26, ontvangen d.d. 24-01-2023;
- 212202_Kouwenberg_BeekenDonk_principedetails.pdf, ontvangen d.d. 04-05-2023;
- impressie_spanten_verbouw_Kouwenberg_Beek_en_Donk.png, ontvangen d.d. 04-05-2023;
- toelichting_spanten_.pdf, ontvangen d.d. 22-06-2023;
- 212202_Kouwenberg_BeekenDonk_B4_28082023, ontvangen d.d. 21-09-2023;
- 23-341_-_Statische_berekening_-_0.pdf, ontvangen d.d. 10-10-2023;
- 23-341_-_Kouwenberg_-_C01_Definitief_10-10-2023.pdf, ontvangen d.d. 10-10-2023;
- 212202_Kouwenberg_BeekenDonk_situatie_09102023.pdf, ontvangen d.d. 10-10-2023;
- 212202_Kouwenberg_BeekenDonk_bestaand_09102023.pdf, ontvangen d.d. 10-10-2023;
- Rapportage_Quicksan_Flora_en_Fauna_23198_Gemertseweg_26_Beek_en_Donk.pdf, ontvangen d.d. 27-10-2023;
- 212202_Kouwenberg_BeekenDonk_B_28122023.pdf, ontvangen d.d. 28-12-2023;
- 2024-02-22 ruimtelijke onderbouwing, ontvangen d.d. 23-02-2024.

Eindhoven, 25 June 2024

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



Manager



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.

Bouwbesluit

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

Meldingsplicht

- 1.1.6 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.
- 1.1.7 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

- 1.1.8 Gegevens en bescheiden die nog niet bij de aanvraag zijn overgelegd moeten 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring direct bij Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant worden ingediend via bouwen@odzob.nl met vermelding van het zaaknummer en aanduiding 'aanlevering gegevens na verlening ter controle'. Het gaat hierbij om de volgende gegevens:
 - Grondonderzoek en funderingsadvies waaruit blijkt dat de uitgangspunten in de berekening goed zijn aangenomen;
 - Ponscontrole van de begane grond vloer ter plaatse van stalen kolommen;
 - Stempelplan voor in het werk gestorte betonvloer van de 1e verdieping.



2 Handelen in strijd met RO

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

Algemeen

- 2.1.1 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.
- 2.1.2 Het project dient in totaliteit uitgevoerd te worden overeenkomstig de documenten die als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning zijn opgenomen in deze vergunning.
- 2.1.3 De bepalingen uit de Wet natuurbescherming (met name de algemene zorgplicht) zijn altijd van toepassing.
- 2.1.4 Op de locatie is één bedrijfswoning toegestaan. Deze woning is geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden. Het is niet toegestaan de woning op enig moment te splitsen. Er is één woning, voor één huishouden mogelijk op de locatie.
- 2.1.5 De bedrijfswoning, gelegen aan de Gemertseweg 26 te Beek en Donk, is aangeduid als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met de status 'beeldbepalend pand'. De cultuurhistorische waarde van het pand mogen niet worden aangast en dienen te allen tijde behouden en beschermd te worden.

Wet Natuurbeheer (Milieuaspecten Ruimtelijke Onderbouwing - Flora & Fauna)

- 2.1.6 Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient het aanvullend ecologisch onderzoek naar huismussen ter controle aangeleverd te worden.
Pas nadat het onderzoek akkoord bevonden is kan er gestart worden met de bouwwerkzaamheden.

Wet Natuurbeheer (Milieuaspecten Ruimtelijke Onderbouwing - Stikstof)

- 2.1.7 Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient een stikstofonderzoek ter controle aangeleverd te worden, die voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - de emissies van de huidige gebruiksfase dienen gemodelleerd te worden in de berekening van de aanlegfase;
 - de emissies van de gebruiksfase van het hele 'project' (in het kader van de Wnb) dienen inzichtelijk gemaakt te worden, dit betekent dat de gebruiksfase van het gehele bedrijf samen met de bedrijfswoning inzichtelijk gemaakt dienen te worden.

Pas nadat het onderzoek akkoord bevonden is kan er gestart worden met de bouwwerkzaamheden.



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, onder voorwaarden 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 het bestemmingsplan 'Gemertseweg 26 Beek en Donk' met de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5.1' en functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' is 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 van de beschikking merken wij op dat de omgevingsvergunning, gelet op artikel 2.10 en 2.12, eerste lid, sub 3 van de Wabo op deze grond wel kan worden verleend.

1.2.4. Gecombineerde welstand -en erfgoedcommissie

De bedrijfswoning gelegen aan de Gemertseweg 26 te Beek en Donk is aangeduid als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met de status 'beeldbepalend pand' en is daarmee voorgelegd aan de gecombineerde welstand -en erfgoedcommissie. Het betreft een verzoek tot verbouwing en uitbreiding van de bestaande bedrijfswoning. De bedrijfswoning aan de Gemertseweg 26 is op basis van de Welstandsnota van de gemeente Laarbeek gelegen in het deelgebied 'G3 kleinschalig cultuurlandschap' met bijbehorend toetsingsniveau 'bijzonder'. 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 welstandsnota van de gemeente Laarbeek. Ook worden de cultuurhistorische waarden met voorgelegd plan voldoende geborgd en vinden hier geen belemmeringen plaats. 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 het bestemmingsplan 'Gemertseweg 26 Beek en Donk' met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' is vastgesteld.

De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd, omdat het plan niet voldoet aan artikel 3.2.3, lid c 'bedrijfswoningen' van het bestemmingsplan. In dit artikel is opgenomen dat de inhoud van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 750 m³, met dien verstande dat bij woonboerderijen het gehele volume mag worden bewoond. Bij onderhavig plan wordt de bedrijfswoning gelegen aan de Gemertseweg 26 vergroot tot een inhoud van ongeveer 1600m³. Dit is meer dan de maximaal toegestane inhoud van 750m³.

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.

2.2.1. Grote buitenplanse afwijking

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

Met in achtneming van onderstaande motivatie in combinatie gelezen met de ingediende ruimtelijke onderbouwing '2024-02-22 ruimtelijke onderbouwing' 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.



Motivatie

Er is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd voor het vergroten van de bedrijfswoning gelegen aan de Gemertseweg 26 in Beek en Donk. Tegen de bedrijfswoning is een bedrijfsgebouw gerealiseerd. Initiatiefnemer wenst dit bijgebouw samen te voegen met de bedrijfswoning tot één geheel. Deze ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan Gemertseweg 26 Beek en Donk. De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³. In de gewenste ontwikkeling bedraagt de inhoud van de bedrijfswoning ongeveer 1600 m³. In het bestemmingsplan is geen mogelijkheid opgenomen om de inhoud van de bedrijfswoning te vergroten.

In het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld op 2010-07-06) is in artikel 3.2.3 Bedrijfswoningen opgenomen dat de inhoud van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 750 m³, met dien verstande dat bij woonboerderijen het gehele volume mag worden bewoond. Een woonboerderij is een gebouw dat bestaat uit een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met de in hetzelfde gebouw opgenomen (voormalige) bedrijfsruimten, waarbij woon- en stalgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn. Hiervan is op de planlocatie sprake, ook is het pand opgenomen in de lijst van beeldbepalende panden in het buitengebied van de gemeente Laarbeek. Het pand heeft in het bestemmingsplan ook een functieaanduiding cultuurhistorische waarden.

In 2015 is het bestemmingsplan gewijzigd op de locatie. Bij deze wijziging is de mogelijkheid om de gehele woonboerderij te bewonen komen te vervallen. Iets wat normaliter wel een wenselijke ontwikkeling is bij woonboerderijen. Het geheel bewonen van de woonboerderij zorgt namelijk niet ervoor dat er een slechter woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd. Per ongeluk is de mogelijkheid om de gehele woonboerderij te bewonen verdwenen uit de regels. Het lijkt hier om een omissie te gaan.

De gemeente Laarbeek heeft met toepassing van een uitgebreide procedure conform artikel 2.12, 1e lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geen bezwaar tegen de gewenste ontwikkeling, wanneer de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast. Om te waarborgen dat de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast heeft de gecombineerde welstand en erfgoedcommissie positief geadviseerd over deze ontwikkeling met betrekking tot het vergroten van de bedrijfswoning gelegen aan de Gemertseweg 26 in Beek en Donk.

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.

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.

In deze beschikking zijn de voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen.