

BESCHIKKING OMGEVINGSVERGUNNING

1.1 Onderwerp

Op 27 december 2023 hebben wij van [REDACTED] een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen. Het gaat om het splitsen van een woonboerderij gelegen aan de Grensweg 7 te Mariahout. De aanvraag is geregistreerd onder OLO nummer 8312431 en ons registratienummer ZOL-2023-000130.

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 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 splitsen van een woonboerderij. 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 splitsen van een woonboerderij. 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.

De aanvrager heeft meerdere malen schriftelijk ingestemd om de beslistermijn op te schorten, als bedoeld in artikel 4:15, tweede lid, onder a van de Awb.



1.4 Zienswijzen op de ontwerpbeschikking:

Tussen 11 februari 2025 en 24 maart 2025 heeft het ontwerp ter inzage gelegen. Van deze ter inzagelegging is 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.

1.5 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).



1.6 Bijbehorende stukken

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

- publiceerbareaanvraag.pdf, ingekomen d.d. 27 december 2023;
- Statistische Berekening_24-022_Splitsing woonboerderij Grensweg 7 te Mariahout_dd_29-10-2024, ingekomen d.d. 29 oktober 2024;
- 2320-BT-01-241029, ingekomen d.d. 29 oktober 2024;
- 2320-BT-05-241029, ingekomen d.d. 29 oktober 2024;
- 2320-BT-03-241029, ingekomen d.d. 29 oktober 2024;
- 2320-BT-02-241029, ingekomen d.d. 29 oktober 2024;
- 2320-BT-04-241029, ingekomen d.d. 29 oktober 2024;
- 2320-B-01-241029, ingekomen d.d. 29 oktober 2024;
- 2320-BT-06-241029, ingekomen d.d. 29 oktober 2024;
- 20241025 - BBL+BENG+MPG - 24.280 Def, ingekomen d.d. 29 oktober 2024;
- 2024-11-28 Ruimtelijke onderbouwing, ingekomen d.d. 29 november 2024;
- 2024-12-12 AERIUS_extra_beoordeling__Realisatiefaseengebruiksfase, ingekomen d.d. 12 december 2024;
- 2024-12-12 Aeries Realisatiefaseengebruiksfase, ingekomen d.d. 12 december 2024;
- 2024-12-12 uitgangspunten Aeries, ingekomen d.d. 12 december 2024.

Eindhoven, 10 april 2025

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



Clustermanager
Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant



VOORSCHRIFTEN

2 Bouwen

2.1 Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Algemeen

- 2.1.1 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.
- 2.1.2 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.
- 2.1.3 Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.
- 2.1.4 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

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

Meldingsplicht

- 2.1.6 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.
- 2.1.7 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.



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 het bestemmingsplan 'Buitengebied' met de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' 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 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:

- het bestemmingsplan 'Buitengebied' met de bestemming 'Wonen' is vastgesteld; en
- de direct werkende regels uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant van toepassing zijn.

De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd, omdat in artikel 26.2.2 van het bestemmingsplan is opgenomen dat per bouwvlak 1 woning is toegestaan. Het splitsen van de woonboerderij is in strijd met het bestemmingsplan omdat er een woning wordt toegevoegd, waarmee het aantal woningen in dit bouwvlak op 2 komt.

Met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3 Wabo kunnen wij medewerking verlenen aan het splitsen van de woonboerderij, mits wordt voldaan aan de voorwaarden gesteld in artikel 26.7.1 van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan en onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan, welke is opgenomen in artikel 26.7.1 van het bestemmingsplan, laat de splitsing van een woning toe onder de volgende voorwaarden:

- a. Het bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet mogelijk.
- b. Splitsing is alleen toegestaan indien het een woonboerderij betreft.
- c. Deze wijziging is niet toegestaan op locaties ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'.
- d. Wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', 'Agrarisch met waarden- Landschaps- en Natuurwaarden - 1 en 'Agrarisch met waarden- Landschaps- en Natuurwaarden - 2', waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen.
- e. De bouwmassa van de te splitsen woonboerderij dient een inhoud te hebben van ten minste 900 m³.
- f. Bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan, met beide een inhoud van ten minste 400 m³.
- g. Het bestaande architectonische karakter van de boerderij en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden, mogen niet worden aangetast.
- h. Alle voormalige overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt waarbij geldt dat 15% van de oppervlakte van de voormalige overtollige bedrijfsgebouwen worden toegevoegd aan de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 240 m² per woning, waarbij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch waarden' gehandhaafd dienen te blijven.
- i. De woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- j. De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.



- k. De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

Middels de ruimtelijke onderbouwing, document '2024-11-28 Ruimtelijke onderbouwing' welke onderdeel uitmaakt van dit besluit, is aangetoond deze aanvraag voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan. Daarnaast is met deze ruimtelijke onderbouwing aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De gevraagde splitsing van de woonboerderij voldoet aan de gestelde voorwaarden en een goede ruimtelijke ordening.

De omgevingsvergunning wordt, 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 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.