

BESCHIKKING OMGEVINGSVERGUNNING

1.1 Onderwerp

Op 19 september 2023 hebben wij van [REDACTED] een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen. Het gaat om het wijzigen van het gebruik van de bedrijfswoning naar plattelandswoning gelegen aan Karstraat 6 te Beek en Donk. De aanvraag is geregistreerd onder OLO nummer 8068331 en ons registratienummer Z-2023-012401.

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 aan A.H.P. van der Heijden 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 het gebruik van de bedrijfswoning naar plattelandswoning. 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.

Op 4 juli 2024 en 5 september 2024 heeft de aanvrager 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 19 november 2024 en 30 december 2024 heeft het ontwerp ter inzage gelegen. Van deze terinzagelegging is kennis gegeven in het in het digitale Gemeentebblad op www.officielebekendmakingen.nl. 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 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).



1.6 Bijbehorende stukken

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

- publiceerbareaanvraag.pdf, d.d. 19-09-2023;
- 59-019_ruon_bijlage_2_Vergelijking_situatie_2006_situatie_2022_Karstraat_6_Beek_en_Donk.pdf, d.d. 19-09-2023;
- 59-019_ruon_bijlage_4_Verslag_informatiebijeenkomst_plattelandswoning_Karstraat_6_Beek_en_Donk.pdf, d.d. 19-09-2023;
- 59-019_ruon_bijlage_1_Landschappelijk_inpassingsplan_Karstraat_6_Beek_en_Donk.pdf, d.d. 19-03-2024;
- 59-019-1_versie_2_ruon_Plattelandswoning_Karstraat_6_Beek_en_Donk.pdf, d.d. 19-03-2024;
- 59-019_versie_2_ruon_bijlage_3_Onderzoek_woon-en_leefklimaat_Karstraat_6_Beek_en_Donk.pdf, d.d. 19-03-2024;
- 59-019-2_versie_2_Situatietekeningen_bestaand_en_nieuw_Karstraat_6_Beek_en_Do.pdf, d.d. 19-03-2024;
- 59-019_versie_2_ruon_bijlage_5_Parkeren_en_ontsluiting_Karstraat_6_Beek_en_Donk.pdf, d.d. 20-03-2024.

Eindhoven, 9 januari 2025

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





VOORSCHRIFTEN

2 Strijdig gebruik

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

- 2.1.1 De landschappelijke inpassing, zoals opgenomen bij dit besluit in document '59-019_versie_2_ruon_bijlage_1_Landschappelijk_inpassingsplan_Karstraat_6_Beek_en_Donk.pdf', dient binnen 12 maanden na verlening van deze omgevingsvergunning te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.



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 c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

1.2. Toetsing

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor de bestemmingsplannen "Buitengebied" en "Parapluplan Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek" met de enkelbestemming "Agrarisch-Agrarisch Bedrijf" en de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 4" is vastgesteld.

De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd, omdat de gronden aangeduid met de bestemming "Agrarisch-Agrarisch-Bedrijf" bestemd zijn voor grondgebonden agrarische bedrijven. Onder artikel 4.2.3 is opgenomen dat per bouwvlak één bedrijfswoning is toegestaan, tenzij anders aangeduid. Voor onderhavig perceel geldt de aanduiding "Maatvoering- maximum aantal bedrijfswoningen 2". Het gebruiken van een bedrijfswoning als plattelandswoning is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3 Wabo kunnen wij medewerking verlenen aan het wijzigen van de bedrijfswoning naar plattelandswoning, mits onderbouwd met een goede ruimtelijke onderbouwing.

Voor deze aanvraag is een onderzoeksrapport en 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 het onderzoeksrapport en de ruimtelijke onderbouwing, die beide onderdeel uitmaken 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.

Besluit van burgemeester en wethouders d.d. 10-01-2023

Onderwerp

wijziging bestemming Karstraat 6 Beek en Donk

Besluit

1. In principe medewerking verlenen aan het verzoek om de (voormalige) bedrijfswoning Karstraat 6 om te zetten naar een Plattelandswoning. 2. Initiatiefnemer uitnodigen hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.

het college van burgemeester en wethouders,
gemeentesecretaris van Laarbeek,



de burgemeester van Laarbeek,



Publiceerbare aanvraag/melding omgevingsvergunning

Formuliertersie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	8068331
Aanvraagnaam	Plattelandswoning Karstraat 6 Beek en Donk
Uw referentiecode	59-019
Ingediend op	19-09-2023
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	De bedrijfswoning aan Karstraat 6 is niet meer bij het bijbehorende agrarisch bedrijf betrokken, maar wordt al jaren door derden zonder binding aan het bedrijf bewoond. Feitelijk is daarbij sprake van een plattelandswoning, echter is dit tot op heden niet juridisch-planologisch vastgelegd. Met de omgevingsvergunning kan in afwijking van het geldende bestemmingsplan, het gebruik van de woning als plattelandswoning toegestaan worden.
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-
Bevoegd gezag	
Naam:	Gemeente Laarbeek
Bezoekadres:	Koppelstraat 37 5741 GA Beek en Donk
Postadres:	Postbus 190 5740 AD Beek en donk
Telefoonnummer:	0492 469700
Faxnummer:	0492 469701
E-mailadres:	gemeente@laarbeek.nl
Website:	www.laarbeek.nl
Contactpersoon:	Omgevingsdienst Zuidoost Brabant
Bereikbaar op:	via afspraak maken http://www.laarbeek.nl/gemeente



Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen



Locatie

1 Adres

Postcode	5741RD
Huisnummer	6
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Karstraat
Plaatsnaam	Beek en Donk
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☒ Nee

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Beek en Donk, sectie I, nummers 2164, 2617 en 2618 (allen gedeeltelijk). Genoemde percelen betreffen de gronden in gebruik als tuin en erf bij de woning Karstraat 6, de toekomstige plattelandswoning.
----------------------------------	--



Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

De bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf is bewoning van een bedrijfswoning door niet functioneel aan het bijbehorende bedrijf verbonden personen niet toegestaan.

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

De agrarische bedrijfswoning Karstraat 6 wordt, in strijd met het bestemmingsplan, bewoond door niet functioneel aan het bijbehorende bedrijf verbonden personen.

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

De agrarische bedrijfswoning Karstraat 6 wordt, legaal met vergunning, bewoond door niet functioneel aan het bijbehorende bedrijf verbonden personen.

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

In de feitelijke ruimtelijke situatie verandert niets. Er blijft sprake van bewoning door burgers van de woning Karstraat 6. Bij de woning is sprake van een voldoende woon- en leefklimaat, voor zover vereist op basis van de 'Wet plattelandswoningen'. De bewoning door burgers legt geen beperkingen op aan de (agrarische) bedrijfsactiviteiten in de omgeving.

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
landswoning_Karstraat_6_Beek_en_Donk_pdf	59-019-1 Ruimtelijke onderbouwing Plattelandswoning Karstraat 6 Beek en Donk.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	19-09-2023	In behandeling
ndswoning_Karstraat_6_Beek_en_Donk_pdf_1	59-019-2 Situatietekeningen bestaand en nieuw Plattelandswoning Karstraat 6 Beek en Donk.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	19-09-2023	In behandeling
assingsplan_Karstraat_6_Beek_en_Donk_pdf	59-019 ruon bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan Karstraat 6 Beek en Donk.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	19-09-2023	In behandeling
tuatie_2022_Karstraat_6_Beek_en_Donk_pdf	59-019 ruon bijlage 2 Vergelijking situatie 2006 situatie 2022 Karstraat 6 Beek en Donk.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	19-09-2023	In behandeling
leefklimaat_Karstraat_6_Beek_en_Donk_pdf	59-019 ruon bijlage 3 Onderzoek woon- en leefklimaat Karstraat 6 Beek en Donk.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	19-09-2023	In behandeling
ndswoning_Karstraat_6_Beek_en_Donk_pdf_2	59-019 ruon bijlage 4 Verslag informatiebijeenkomst plattelandswoning Karstraat 6 Beek en Donk.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	19-09-2023	In behandeling