

Beschikking van het college van Burgemeester en wethouders van Laarbeek,
op de op 17 juni 2022 bij hen ingekomen aanvraag van M.P. Swaanen te Aarle-Rixtel, om vergunning
ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), voor splitsen van de boerderij en perceel
aan Kerkstraat 40 te Aarle-Rixtel.



BESCHIKKING OMGEVINGSVERGUNNING

I Onderwerp

Op 17 juni 2022 hebben wij van de heer M.P. Swaanen te Aarle-Rixtel een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen. Het gaat om het splitsen van de boerderij en perceel aan Kerkstraat 40 te Aarle-Rixtel. De aanvraag is geregistreerd onder OLO nummer 7007111 en ons registratienummer HZ_WABO-2022-6482.

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.

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) en de daarop betrekking hebbende uitvoeringsbesluiten en -regelingen aan de heer M.P. Swaanen een omgevingsvergunning:

1. op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder a te verlenen voor het splitsen van de boerderij en perceel. 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 te verlenen voor het wijzigen van het bestemmingsplan van één vrijstaande woning naar twee zelfstandige woningen door middel van het splitsen van de boerderij.

En besluiten tevens:

3. dat de volgende bij de aanvraag ingediende stukken deel uitmaken van de vergunning:
 - 7007111_1655481611453_BS-100_bestektekening_bestaaande_toestand_20220607, ingediend op d.d. 17-06-2022;
 - 7007111_1655481611519_BT-100_bestektekening_gewijzigde_toestand_20220607, ingediend op d.d. 17-06-2022;
 - 7007111_1655481611557_Sit-100_bestaand_kavel_07062022, ingediend op d.d. 17-06-2022;
 - 7007111_1655481611567_Sit-101_Voorstel_kavelspliting_07062022, ingediend op d.d. 17-06-2022;
 - ruimtelijke onderbouwing Kerkstraat 40 AR, ingediend op d.d. 17-06-2022;



- 7007111_1655481611590_Sit-102_gewijzigde_terreininrichting_07062022, ingediend op d.d. 17-06-2022;
- 7007111_1655481725586_papierenformulier, ingediend op d.d. 17-06-2022.

Eindhoven, 10 november 2022

Het college van burgemeester en wethouders van Laarbeek
namens deze,

A.M.J. Leermakers-van Heijst
Manager



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).



INHOUDSOPGAVE

BESCHIKKING OMGEVINGSVERGUNNING.....	2
RECHTSBESCHERMINGSMIDDELEN.....	4
INHOUDSOPGAVE.....	5
VOORSCHRIFTEN	6
1 BOUWEN.....	6
1.1 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK.....	6
PROCEDURELE OVERWEGINGEN	7
1. PROCEDURELE ASPECTEN	7
1.1. GEGEVENS AANVRAGER.....	7
1.2. PROJECTBESCHRIJVING.....	7
1.3. BEVOEGD GEZAG	7
1.4. BEOORDELING VAN DE AANVRAAG	7
1.5. PROCEDURE	7
1.6. WET NATUURBESCHERMING	8
INHOUDELIJKE OVERWEGINGEN	9
1. HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK.....	9
1.1. INLEIDING	9
1.2. TOETSING	9
1.3. CONCLUSIE.....	9
2. HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN.....	10
2.1. INLEIDING	10
2.2. TOETSING	10
2.3. CONCLUSIE.....	12



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.



PROCEDURELE OVERWEGINGEN

1. PROCEDURELE ASPECTEN

1.1. Gegevens aanvrager

Op 17 juni 2022 is een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

De heer M.P. Swaanen
Kerkstraat 40
5735 BZ Aarle-Rixtel

1.2. Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het splitsen van de boerderij en perceel. Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in de aanvraag om vergunning. Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

1.3. Bevoegd gezag

Wij zijn bevoegd gezag om te beslissen op de aanvraag om een omgevingsvergunning. Dit volgt uit artikel 2.4 eerste lid van de Wabo.

1.4. Beoordeling van de aanvraag

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze getoetst op volledigheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook in behandeling genomen.

1.5. 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.officiëlebe bekendmakingen.nl.

1.6. Advies en verklaring van geen bedenkingen

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.

De gemeenteraad van Laarbeek heeft middels het raadsbesluit van 9 december 2021 (41553-2021:213380) op basis van artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist voor een uitgebreide afwijkingsvergunning. In dit plan is er sprake van een geval dat past binnen dit raadsbesluit en derhalve is er geen verzoek gedaan aan



gemeenteraad van Laarbeek voor een verklaring waaruit blijkt dat er, gelet op het belang geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

1.7. Zienswijzen op de ontwerpbeschikking

Van het ontwerp van de beschikking hebben wij de kennisgeving in het MooiLaarbeek 8 september 2022. Tevens is de ontwerpbeschikking digitaal gepubliceerd op internet: www.officielebekendmakingen.nl op 6 september 2022.

Tussen 7 september 2022 en 18 oktober 2022 heeft het ontwerp ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

1.8. Wijzigingen ten opzichte van de ontwerpvergunning

Ten opzichte van de ontwerpvergunning zijn geen wijzigingen aangebracht.

1.9. Wet natuurbescherming

In de Wet natuurbescherming (Wnb) is opgenomen dat deze wet aanhaakt bij de Wabo wanneer:

1. een activiteit plaatsvindt in of om een Natura 2000-gebied en deze activiteit de kwaliteit van de habitats en de habitats van soorten verslechtert (handelingen met gevolgen voor beschermde natuurgebieden), en/of;
2. een activiteit plaatsvindt waarbij in onvoldoende mate sprake is van het beschermen van inheemse plant- en diersoorten en het bewaken van de biodiversiteit tegen invasieve uitheemse plant- en diersoorten (handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten).

Wanneer het aanhaken van toepassing 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. De aanvrager van de omgevingsvergunning is zelf verantwoordelijk om vooraf na te gaan of een activiteit invloed heeft op Natura 2000-gebieden en/of beschermde flora en fauna.

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.

De gevraagde veranderingen zijn geen project waarvoor op grond van de Wnb een vergunningplicht bestaat. Een omgevingsvergunning natuur voor Natura2000-activiteiten is daarom niet van toepassing.

De splitsing van de boerderij en perceel vindt plaats binnen het bestaande bouwvlak en bestemmingsvlak. Voor de vaststelling van dit bouwvlak is onderzoek gedaan naar beschermde flora en fauna. Niet is gebleken dat beschermde soorten aanwezig (kunnen) zijn. Voor de verandering hoeft geen ontheffing op grond van de Wnb te worden aangevraagd.

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 het bestemmingsplan 'Buitengebied' met de bestemming 'Wonen' en de 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 van de Wabo op deze grond wel kan worden verleend.

1.2.4. Welstand

Bij de splitsing van de boerderij vinden geen wijzigingen aan de buitenzijde plaats. De aanvraag is daarom niet voorgelegd aan de welstandscommissie.

Voor de verbouwing van de boerderij is eerder op 17 december 2021 een omgevingsvergunning aangevraagd die op 25 maart 2022 is verleend. Bij de omgevingsvergunning voor het verbouwen van de boerderij is door de welstandscommissie geoordeeld dat; het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, niet in strijd is 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' en de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' is vastgesteld.

Het bouwplan voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan, omdat in artikel 26.2.2 van het bestemmingsplan staat dat er per bouwvlak één woning gerealiseerd mag worden. In het plan is door het splitsen van de voormalige boerderij sprake van twee zelfstandige woningen.

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

1. de aangevraagde activiteit in lijn is met de in 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.

Voor de strijdigheid zijn er zowel in het bestemmingsplan als in artikel 4 van bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) geen regels opgenomen om medewerking te verlenen aan deze afwijkingen.

Motivering buitenplanse afwijking

De heer M.P. Swaanen (hierna te noemen: initiatiefnemer) wil de voormalige boerderij splitsen in twee zelfstandige woningen. Voor dit initiatief is door Argon Advies B.V. een ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke onderbouwing Boerderijsplitsing Kerkstraat 40, Aarle-Rixtel, d.d. 29 augustus 2022' opgesteld. Op 15 juni 2021 is het voorstel met zaaknummer 23767-2021 voor het splitsen van de woonboerderij en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing in het college van B&W besproken. Het college heeft positief besloten op het initiatief.

In het bestemmingsplan is in artikel 26.7 van het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de voormalige bedrijfswoning met stalgedeelte te splitsen in twee woningen. Er dient hierbij aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- 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- Landschapspen Natuurwaarden - 1 en 'Agrarisch met waarden- Landschapspen 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.

In de ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd dat aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan.

Ad. punt a t/m d

Op het perceel is geen agrarisch bedrijf meer aanwezig en de boerderij betreft een woonboerderij. Op het perceel is de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone- landbouwontwikkelingsgebied' niet aanwezig. De rest van het perceel heeft reeds de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'.

Ad. punt e t/m h en k

Op 17 december 2021 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het restaureren en verbouwen van een boerderij gelegen Kerkstraat 40 te Aarle-Rixtel met OLO-nr.: 6592093. Deze omgevingsvergunning is op 25 maart 2022 verleend. Om tot een omgevingsvergunning te komen is het plan voorgelegd aan de welstand/erfgoedcommissie. Zij hebben positief gereageerd op het plan en achten dat de cultuurhistorische waarden van de woonboerderij in voldoende mate aanwezig blijven. Bij deze vergunning blijft er een woning in het voormalige woongedeelte aanwezig en is er een woning t.b.v. van inwoning van de ouders gerealiseerd. Beide woningen hebben een inhoud van meer dan 400 m³. De totale inhoud van de voormalige woonboerderij is meer dan 900 m³. Hiervoor verwijzen wij naar de tekeningen behorende bij de omgevingsvergunning voor het restaureren en verbouwen van een boerderij gelegen Kerkstraat 40 te Aarle-Rixtel met OLO-nr.: 6592093. De voormalige overtollige bedrijfsbebouwing is gesloopt.

Ad. punt i en j

In de omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die door het toestaan van het toevoeging van een extra woning in hun bedrijfsvoering zullen worden benadeeld. Verder zijn er vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen belemmeringen en is er een verantwoord woon- en leefklimaat aanwezig. Zie hiervoor ook hoofdstuk 3 van de ruimtelijke onderbouwing.

Er kan worden ingestemd met de bevindingen en de conclusie in de ruimtelijke onderbouwing. Tegen de realisering van het voornemen bestaat vanuit functioneel en ruimtelijk oogpunt geen bezwaar aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- het plan is niet strijdig met het Rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid door de realisering van het plan treden geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;



- de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor de realisatie van het plan;
- het plan heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding en natuur en landschap;
- de financiële consequenties van het plan worden volledig gedragen door de initiatiefnemer.

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.

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.