

BESCHIKKING OMGEVINGSVERGUNNING

1.1 Onderwerp

Op 19 oktober 2023 hebben wij van [REDACTED] te Lieshout een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen. Het gaat om het bouwen van een woning, een carport en een fietsenberging en het doen van bodemingrepen waaronder het aanbrengen van verharding, gelegen aan de Merellaan 3 te Lieshout. De aanvraag is geregistreerd onder OLO-nummer: 8139347 en ons registratienummer: Z-2023-013864.

Deze vergunning is verleend onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Uw vergunning blijft geldig volgens artikel 4.13 van de Invoeringswet Omgevingswet.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- 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] te Lieshout een omgevingsvergunning:

1. op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder a. (het bouwen van een bouwwerk) te verlenen voor het bouwen van een woning. 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 b. (het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan is bepaald) te verlenen voor het doen van bodemingrepen van meer dan 0,4 m onder maaiveld, het aanleggen van verharding en het verwijderen van opgaand houtgewas. Aan de verlening van de vergunning zijn geen voorschriften verbonden.
3. 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 bouwen van een woning met een inhoud van 1.680m³ en met een goothoogte van 6,05 meter, het bouwen van de woning en bijgebouwen buiten het bouwvlak, het bouwen van het inpandige zwembad op de voorgevelrooilijn, het bouwen van een vrijstaand bijgebouw voor de voorgevelrooilijn en het bouwen van overkappingen met een totale oppervlakte van meer dan 25 m². 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.officiëlebekendmakingen.nl.



1.4 Zienswijzen op de ontwerpbeschikking

Vanaf 28 juni 2024 tot en met 9 augustus 2024 heeft het ontwerp ter inzage gelegen. Van deze ter inzage legging is kennis gegeven in het Gemeenteblad. Gelet hierop is eenieder in de gelegenheid gesteld om Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor 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 van het Bor, wordt de omgevingsvergunning niet verleend nadat de Gemeenteraad van Laarbeek heeft verklaard dat daartegen geen bedenkingen zijn.

Op basis van artikel 6.5, derde lid van het Bor heeft de gemeenteraad van gemeente Laarbeek categorieën aangewezen waarin geen 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 basis van artikel 1, onderdeel b van het raadsbesluit en het beleidsstuk met de naam "Besluit van de gemeenteraad van 9 december 2021 betreffende geen verklaring van geen bedenkingen bij afwijkingen van het bestemmingsplan" valt het toevoegen van één vrijstaande woning 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).

1.5 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 maken deel uit van de vergunning:

- publiceerbareaanvraag.pdf, ingekomen d.d. 19 oktober 2024;
- E05_22015B01KelRen_20240613.pdf, ingekomen d.d. 2 juli 2024;
- E05_22015B02BegSit_20240613.pdf, ingekomen d.d. 2 juli 2024;
- E05_22015B03Verd_20240613.pdf, ingekomen d.d. 2 juli 2024;
- E05_22015B04Dak_20240613.pdf, ingekomen d.d. 2 juli 2024;
- E05_22015B05PalenBalken_20240613.pdf, ingekomen d.d. 2 juli 2024;
- E05_22015B06Keldervl_20240613.pdf, ingekomen d.d. 2 juli 2024;
- E05_22015B07Beggr_20240613, ingekomen d.d. 2 juli 2024;
- E05_22015B08VerdDakvllaag_20240612.pdf, ingekomen d.d. 2 juli 2024;
- E05_22015B09DakvlMid_20240612.pdf, ingekomen d.d. 2 juli 2024;
- E05_22015B10DakvlHoog_20240612.pdf, ingekomen d.d. 2 juli 2024;
- E05_22015B11Gevels_20240613, ingekomen d.d. 2 juli 2024;
- E05_22015B12DoorsA_20240610.pdf, ingekomen d.d. 2 juli 2024;
- E05_22015B13DoorsBC_20240610.pdf, ingekomen d.d. 2 juli 2024;
- E05_22015B14DoorsDE_20240610.pdf, ingekomen d.d. 2 juli 2024;
- E05_22015B15DoorsFG_20240613.pdf, ingekomen d.d. 2 juli 2024;
- E05_22015B16DoorsH_20231122.pdf, ingekomen d.d. 2 juli 2024;
- E05_22015B17DoorsIJK_20240610.pdf, ingekomen d.d. 2 juli 2024;
- E05_22015B18DoorsLM_20231122.pdf, ingekomen d.d. 2 juli 2024;
- E05_22015B19DoorsNOP_20231122.pdf, ingekomen d.d. 2 juli 2024;
- 23088-SB1-240610.pdf, ingekomen d.d. 2 juli 2024;
- D04_22015_funderingsadvies_20231011.pdf, ingekomen d.d. 19 oktober 2023;
- D04_22015_sonderingen_20230413.pdf, ingekomen d.d. 19 oktober 2023;
- D05_22015_MPG_20231003.pdf, ingekomen d.d. 19 oktober 2023;
- D05_22015_Bouwbesluit_20231003.pdf, ingekomen d.d. 19 oktober 2023;
- D05_22015_BENG_20231003.pdf, ingekomen d.d. 19 oktober 2023;
- P06097_Bijlagenboek_RO_Merellaan_3_te_Lieshout_20240521.pdf, ingekomen d.d. 21 mei 2024;
- P06097_Ruimtelijke_onderbouwing_Merellaan_3_te_Lieshout_20240521.pdf, ingekomen d.d. 21 mei 2024.

Eindhoven, 26 augustus 2024

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



Clustermanager

Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant



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.

Inrit/ uitweg

- 1.1.6. Er wordt aangegeven dat er gebruik gemaakt wordt van de bestaande aanwezige inrit/uitweg. Indien blijkt dat dit uiteindelijk toch niet het geval is of indien blijkt dat deze nog moet worden aangelegd bent u verplicht op grond van de APV van de gemeente Laarbeek een vergunning in te dienen en contact op te nemen met [REDACTED] via [REDACTED]@laarbeek.nl.

Riolering (GRP)

- 1.1.7. Het is verboden om het hemelwaterafvoersysteem op de drukriolering te lozen.
- 1.1.8. Voor de aansluiting van het vuilwatersysteem op de riolering dient u contact op te nemen met de rioolbeheerder van de gemeente Laarbeek [REDACTED] via [REDACTED]@laarbeek.nl
[REDACTED]

Flora en Fauna

- 1.1.9. De werkzaamheden op gebied van soortenbescherming dienen te worden uitgevoerd conform de in deze beschikking opgenomen voorwaarden.
- 1.1.10. De bepalingen uit de Wet natuurbescherming (met name de algemene zorgplicht) zijn altijd van toepassing.
- 1.1.11. De kap van het opgaand groen dient buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van half maart t/m half augustus.



Waterschap

- 1.1.12. Omdat het bouwblok gedeeltelijk in een beschermd gebied ligt, geldt voor de onttrekking op het gehele bouwblok een verplichting dat het onttrokken grondwater volledig wordt teruggebracht in de bodem. Dit kan bijvoorbeeld door een retourbemaling met inprikkers ofwel het ondervloeden van de bodem. Een tijdelijke bronbemaling tot 50.000 m³ per maand binnen een beschermd gebied is vergunningplichtvrij, meldplichtvrij en informatieplichtvrij, wanneer de onttrekking niet langer duurt dan 6 maanden. Ondanks dat Waterschap De Dommel u op 8 april 2024 toestemming heeft gegeven voor het lozen van bemalingswater op oppervlaktewater dient u zich wel te houden aan de gestelde eisen als vermeld in zowel de brief, als de in deze voorwaarde gestelde eis.

Meldingsplicht

- 1.1.13. 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.
- 1.1.14. 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

- 1.1.15. Gegevens en bescheiden die nog niet bij de aanvraag zijn overgelegd moeten 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden ter controle en goedkeuring bij Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant worden ingediend. U kunt daarvoor een e-mail sturen naar toezichtbouwen@odzob.nl. Het gaat hierbij om de volgende gegevens:
- Constructieberekening -en constructietekening van de systeemvloeren;
 - Een aangepast rapport statische berekening, pagina 39: aangehouden vloerdikte van de keldervloer op de tekening komt niet overeen met de constructieberekening (350mm i.p.v. 400mm). Tekening moet in overeenstemming zijn met de constructieberekening.
 - Rapport paalmisstanden;
 - Akoestische doormeting;
 - Constructieberekening van de paalwapening.



2. HET UITVOEREN VAN WERK, GEEN BOUWWERK ZIJNDE, OF VAN WERKZAAMHEDEN

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

Meldingsplicht

- 2.1.3. 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.
- 2.1.4. 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.

Kappen

- 2.1.5. Ten behoeve van het kappen van bomen dient uiterlijk 4 weken voor de start van de werkzaamheden een melding bij het bevoegd gezag (provincie Brabant-Noord) ingediend te worden. Een eventuele herplantplicht wordt door de provincie beoordeeld. Zonder instemming van de provincie Brabant-Noord mogen de betreffende bomen niet worden gekapt.

Archeologie

Gezien de uitkomsten van het archeologische vooronderzoek, achten wij het noodzakelijk om specifieke voorschriften ter bescherming van archeologische waarden aan de omgevingsvergunning activiteiten 'bouwen' en 'aanleggen' te verbinden:

- 2.1.6. Graafwerkzaamheden ten behoeve van de activiteiten 'bouwen' en 'aanleggen' in het plangebied dieper dan 30 cm onder maaiveld mogen pas plaatsvinden na het afronden van het gehele archeologisch onderzoek (proefsleuven en zo nodig opgraven), tenzij hier schriftelijk toestemming voor is verleend vanuit het bevoegd gezag.
- 2.1.7. Het archeologisch vervolgonderzoek dient plaats te vinden op basis van een door de gemeente goed te keuren Programma van Eisen (proefsleuven en opgraving).
- 2.1.8. De bevindingen van het veldonderzoek dienen schriftelijk aan het bevoegd gezag ter beoordeling te worden voorgelegd. Hierbij wordt ook in kaart gebracht (begrenzings vindplaats(en)) en een advies gegeven hoe om te gaan met eventuele archeologische waarden die behoudenswaardig zijn en welke delen kunnen worden vrijgegeven.
- 2.1.9. Alle archeologische onderzoeken waarbij gegraven wordt (proefsleuven, opgraving) alsmede mitigerende maatregelen voor behoud van archeologische resten in de bodem, dienen uitgevoerd te worden conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).



- 2.1.10. Het archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die beschikt over een certificaat tot opgraven op grond van artikel 5.1 van de Erfgoedwet 2016.
- 2.1.11. De ODZOB houdt toezicht op de kwaliteit van het archeologisch onderzoek zoals vastgelegd in deze vergunning.
- 2.1.12. De startdata van de archeologische onderzoeken wordt een week van tevoren bij het bevoegd gezag (ODZOB) gemeld.
- 2.1.13. Op basis van de uitkomsten van dit inventariserende vooronderzoek(en) beslist het bevoegd gezag of de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgesteld.
- 2.1.14. Het bevoegd gezag zal vervolgens besluiten welke archeologische vindplaatsen 1) in situ behouden kunnen worden, 2) ex situ behouden kunnen worden (opgraven), 3) niet behouden hoeven te worden. Voor die delen (i.e. archeologische vindplaatsen) die behouden dienen te worden zal met een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) opgegraven worden dan wel op basis van een goedgekeurd PvE maatregelen genomen worden opdat behoud in situ verantwoord is.

Voor die delen van het plangebied waar geen archeologische waarden zijn aangetroffen of waar de archeologische waarden zijn veiliggesteld door een afgerond definitief archeologisch onderzoek (opgraving) zal een vrijgavebeslissing opgesteld worden. Voor die delen van het plangebied waar de archeologische waarden nog moeten worden veiliggesteld door archeologische begeleiding of door het realiseren van mitigerende maatregelen opdat behoud in situ verantwoord is, zullen werkafspraken worden vastgelegd op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd PvE.

- 2.1.15. Het aanvullend archeologisch onderzoek wordt omschreven in een besluit van het bevoegd gezag. Voor alle genoemde onderzoeken of combinatie(s) van genoemde onderzoeken dient gelegenheid geboden te worden.
- 2.1.16. Indien behoudenswaardige archeologische resten dieper dan of buiten het aan te leggen vlak doorlopen, dient gekeken te worden of behoud in situ door afdekking met bijvoorbeeld worteldoek en zand (minimaal 50 cm) en het aanbrengen van rijplaten mogelijk is. Indien behoud en bescherming niet mogelijk is, dient het gehele spoor echter opgegraven te worden.
- 2.1.17. Voor die delen van het plangebied waar geen archeologische waarden zijn aangetroffen of waar de archeologische waarden zijn veiliggesteld door een afgerond definitief archeologisch onderzoek (opgraving) zal een vrijgavebeslissing opgesteld worden voor de realisatie van het werk/of werkzaamheden. Een en ander in afwachting van het bij het bevoegd gezag in te dienen evaluatie- en/of eindrapport.



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 de bestemmingsplannen 'Woonbos Molenheide' en 'Parapluplan Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek, met de bestemming 'Bos-Woonbos' en dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5.1' zijn 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 'Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' 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

De aanvraag ligt in een gebied dat in de welstandsnota van de gemeente Laarbeek als welstandsvrij gebied is aangemerkt. De aanvraag is daarom niet ter beoordeling aan de welstandscommissie voorgelegd. 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 'Woonbos Molenheide' met de bestemming 'Woonbos' en dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5.1' is vastgesteld. Het voorliggende plan is hiermee in strijd, omdat:

- In artikel 4.2.1 lid a is bepaald, dat hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde binnen het bouwvlak gebouwd moeten worden. Een deel van het hoofdgebouw, een deel van het overdekte zwembad, een deel van de kelder, de fietsenberging, de carport en een deel van de overkappingen aan het hoofdgebouw ter plaatse van het terras en de entree vallen buiten het bouwvlak.
- In artikel 4.2.2 lid f is bepaald, dat de inhoud van een woning inclusief aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 1.500 m³. In het plan is de inhoud 1.680 m³.
- In artikel 4.2.2 lid c is bepaald, dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 5,5 meter. De goothoogte in het voorliggende plan is 6,05 meter.
- In artikel 4.2.2 lid e is bepaald, dat aangebouwde bijgebouwen op een afstand van 2,5 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gebouwd dienen te worden. Het overdekte zwembad staat op de voorgevelrooilijn.
- In artikel 4.2.3 lid c is bepaald, dat vrijstaande bijgebouwen op een afstand van ten minste 2,5 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gebouwd dienen te worden. De fietsenberging staat voor de voorgevelrooilijn.
- In artikel 4.2.4 lid a sub 1 is bepaald, dat de oppervlakte van een overkapping niet meer dan 25 m² mag bedragen. Bij het plan wordt de 25 m² ruimschoots overschreden.
- In artikel 4.2.4 lid a sub 2 is bepaald, dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer dan 3 meter mag bedragen. De bouwhoogte van alle overkappingen aan het hoofdgebouw bedraagt 3,12 m.

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

1. de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking);
2. een AMvB ontheffing van het plan mogelijk maakt (kleine buitenplanse afwijking);
3. middels een uitgebreide procedure (buitenplanse afwijking) medewerking kan worden verleend.

Binnenplanse afwijking

Met toepassing van artikel 11 van bestemmingsplan 'Woonbos Molenheide' en artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 1 Wabo kunnen wij medewerking verlenen aan de aanvraag in afwijking van het bestemmingsplan voor het bouwen van een goothoogte van 6,05 meter en een bouwhoogte van de overkappingen aan het hoofdgebouw van 3,12 meter, onder voorwaarde dat er geen evenredige afbreuk plaatsvindt van:

1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
2. de verkeersveiligheid;
3. de sociale veiligheid;
4. de milieusituatie; en
5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.



Aan deze voorwaarden is voldaan.

De omgevingsvergunning voor bovenstaande afwijkingen kan, gelet op het bovenstaande en het bepaalde artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 1 van de Wabo dan ook op deze grond worden verleend.

Kleine buitenplanse afwijking

Met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 2 Wabo en artikel 4, lid 1 van bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) en kunnen wij medewerking verlenen aan het bouwen van het inpandige zwembad op de voorgevelrooilijn en gedeeltelijk buiten het bouwvlak, het bouwen van de fietsenberging en de carport voor de voorgevelrooilijn en buiten het bouwvlak en het bouwen van de overkappingen aan het hoofdgebouw en de kelder deels buiten het bouwvlak in afwijking van het bestemmingsplan.

Motivering

De carport en fietsenberging staan weliswaar voor de voorgevelrooilijn, maar vallen vanaf de Merellaan gezien achter het hoofdgebouw. De bijbehorende bouwwerken vallen buiten het zicht vanaf de openbare weg. Stedenbouwkundig zijn de afwijkingen aanvaardbaar.

De omgevingsvergunning voor bovenstaande afwijkingen kan, gelet op het bovenstaande en het bepaalde artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2 van de Wabo dan ook op deze grond worden verleend.

Grote buitenplanse afwijking

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

Motivering

Het verzoek betreft het bouwen van een woonhuis met overkappingen, een kelder en inpandig zwembad, een vrijstaand bijgebouw ten behoeve van een fietsenberging en carport.

Het plan is in het voortraject behandeld als principe verzoek. Dit is afgerond met een positief advies van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Laarbeek, opgesteld d.d. 27 september 2024. Daarnaast is het plan behandeld als conceptaanvraag. Kort samengevat zijn de redenen voor het instemmen met de activiteiten de volgende:

- In verhouding tot de grootte van het perceel is het bebouwd oppervlak gering;
- De afwijking van het maximaal toegelaten bouwvolume is klein;
- Het gevraagde bouwvolume zorgt niet voor een onevenredige belemmering in de fysieke leefomgeving;
- Er is geen zicht vanaf de openbare weg;
- Het initiatief past binnen een villaterrein.

Voor het initiatief is door BRO een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Middels deze onderbouwing is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

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 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.



3. HET UITVOEREN VAN EEN WERK, GEEN BOUWWERK ZIJNDE, OF VAN WERKZAAMHEDEN

3.1. Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.11 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

3.2. Toetsing

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde toetsingsaspecten getoetst.

3.2.1. Bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor de bestemmingsplannen 'Woonbos Molenheide' en 'Parapluplan Archeologie en nonumenten gemeente Laarbeek' met de bestemming 'Bos-Woonbos' en dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5.1' zijn vastgesteld.

Woonbos Molenheide

Op grond van artikel 4.5.1 van bestemmingsplan 'Woonbos Molenheide' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² per perceel wordt gewijzigd of het maaiveld zelf met meer dan 0,20 m wordt gewijzigd;
- b. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,40 m onder maaiveld;
- c. het aanleggen, dempen of wijzigen (van oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit) van waterlopen, sloten en greppels;
- d. het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering;
- e. het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
- f. het aanleggen of aanplanten van hoger dan 1,5 m opgaand of dieper dan 0,40 m onder maaiveld wortelend houtgewas met agrarische productiefunctie;
- g. het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, steilranden;
- h. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
- i. het verwijderen, aanleggen en/of verharren van wegen, paden, parkeerterreinen, of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, voor zover groter dan 100 m² per perceel.

Ten behoeve van het bouwen van de woning worden bodemingrepen van meer dan 0,4 m uitgevoerd. Daarnaast wordt er verharding aangelegd en wordt er houtgewas verwijderd.

Toelaatbaarheid

Op grond van artikel 4.5.3 is het toelaatbaar de vergunning te verlenen indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden. Eventuele afbreuk aan de landschappelijke waarden kan worden gecompenseerd door de herplant van bomen.

De in artikel 4.1 van het bestemmingsplan omschreven waarden zijn:

De voor 'Bos - Woonbos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven;
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van het bos/boschages en de bijbehorende bosgroeiplaats;
- d. behoud, herstel en ontwikkeling van algemene landschappelijke waarden en natuurwaarden;
- e. bos en groenvoorzieningen;



- f. tuinen, erven en verharding;
- g. inritten;
- h. ondergeschikte recreatieve voorzieningen;
- i. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. extensief recreatief medegebruik.

Motivering

De werkzaamheden worden gedaan in het kader van de bouw van de woning en het inrichten van het terrein. Dit past binnen de bestemmingsomschrijving. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Deze zijn opgenomen in hoofdstuk 'Voorschriften' van deze beschikking.

Parapluplan Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek

Op grond van artikel 8.4.1 van het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek' is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester- en wethouders (aanlegvergunning) werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren op de voor 'Waarde – Archeologie 5.1' aangewezen gronden, indien de oppervlakte van het werk of de werkzaamheden groter is dan 500 m² en de bodemingrepen dieper reiken dan 0,3 m onder maaiveld.

In het beoogde plan wordt de oppervlakte van 500m² aan bebouwd oppervlak en aan te brengen verharding overschreden.

Toelaatbaarheid

Op grond van artikel 8.4.3 kan de genoemde vergunning slechts worden verleend, indien de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat als onderdeel van deze aanvraag omgevingsvergunning door de aanvrager is aangeleverd.

Voor de bepaling of er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden is er op grond van artikel 8.4.5. schriftelijk advies gevraagd bij een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

Advies deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg

Gezien de hoge archeologische verwachting en de uitkomsten van het archeologische vooronderzoek, achten wij het noodzakelijk om specifieke voorschriften ter bescherming van archeologische waarden aan de omgevingsvergunning activiteiten 'bouwen' en 'aanleggen' te verbinden. De voorschriften zijn opgenomen in hoofdstuk 'Voorschriften' van deze beschikking.

3.3 Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zijn er onder voorwaarden geen bezwaren tegen het uitvoeren van deze werkzaamheden.

Er zijn ten aanzien van deze activiteit dan ook geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.