OMGEVINGSDIENST
ZUIDOOST-BRABANT

Postbus 8035
5601 KA Eindhoven
T: 088-369 03 69
I: www.odzob.nl

ONTWERPBESCHIKKING OMGEVINGSVERGUNNING

1.1 Onderwerp

Op 27 december 2023 hebben wij van [redacted] een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen. Het gaat om het vergroten van het bestemmingsvlak, het toestaan van grondverzetwerkzaamheden, het verruimen van het maximum bebouwd oppervlak en het vergroten van de goothoogte gelegen aan de Professor Dondersweg 8 te Beek en Donk. De aanvraag is geregistreerd onder OLO nummer 8312149 en ons registratienummer ZOL-2023-000127.

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 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 aan [redacted] 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 vergroten van het bestemmingsvlak, het toestaan van grondverzetwerkzaamheden en het verruimen van het maximum bebouwd oppervlak. 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 3 oktober 2024 heeft de aanvrager schriftelijk ingestemd om de beslistermijn op te schorten tot en met 31 maart 2025, als bedoeld in artikel 4:15, tweede lid, onder a van de Awb.

1.4 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 van het Bor, wordt de omgevingsvergunning enkel verleend nadat de Gemeenteraad van Laarbeek heeft verklaard dat daartegen geen bedenkingen zijn.

Op [datum] is door de gemeenteraad van Laarbeek een verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Men geeft hiermee aan geen bedenkingen te hebben tegen de voorgenomen wijziging ten opzichte van het bestemmingsplan 'Wijziging bestemmings-/bouwvlak Prof. Dondersweg 8, Beek en Donk'. De verklaring is bijgevoegd in bijlage 1 van het besluit.

1.5 Rechtsbeschermingsmiddelen

Zienswijzen
Zienswijzen tegen dit besluit kunnen binnen zes weken na de bekendmaking van dit besluit worden ingediend bij:

Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant
Postbus 8035
5601 KA EINDHOVEN

Wij verzoeken u om op de linkerbovenhoek van de envelop het woord "zienswijzen" te vermelden.

1.6 Bijbehorende stukken

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

- 8312149_1703669437461_publiceerbareaanvraag.pdf, d.d. 27-12-2023;
- 2206-S-02-nieuwe situatie-240523, Bijlage bij Wijziging bestemmingsplan Prof_ Dondersweg 8 Beek en Donk, d.d. 17-09-2024;
- 2206-S-01-bestaande situatie-240523, Bijlage bij Wijziging bestemmingsplan Prof_ Dondersweg 8 Beek en Donk, d.d. 17-09-2024;
- 2024-11-21 ruimtelijke onderbouwing, d.d. 22-11-2024;
- AERIUS~2, d.d. 22-11-2024.

Eindhoven, 26 november 2024

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

Algemeen

2.1.1 Binnen 1 jaar na verlening van deze omgevingsvergunning dient de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing '2024-11-21 ruimtelijke onderbouwing, d.d. 22-11-2024', te zijn aangelegd en in stand te worden gehouden.

Meldingsplicht

2.1.2 Uiterlijk 4 weken voor het terrein in gebruik wordt genomen, zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing '2024-11-21 ruimtelijke onderbouwing, d.d. 22-11-2024', dient een melding op basis van het Besluit activiteiten leefomgeving te worden ingediend via het Omgevingsloket.

INHOUDELIJKE OVERWEGINGEN

1. HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN

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:

- het bestemmingsplan "Wijziging bestemmings-/bouwvlak Prof. Dondersweg 8, Beek en Donk" met de bestemmingen "Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden-2", "Bedrijf" en de dubbelbestemming "Leiding" is vastgesteld.

De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd, omdat in artikel 3.1 is opgenomen de gronden enkel bestemd zijn voor agrarische doeleinden. Het gebruik van de gronden voor de bestemming "Bedrijf" is niet toegestaan.

De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd, omdat in artikel 4.2.2 lid a is opgenomen dat de maximale goothoogte 4m mag bedragen. De gevraagde goothoogte bedraagt 5m en is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd, omdat in artikel 4.2.2 lid b is opgenomen dat de maximale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1650m2. De gevraagde oppervlakte bedraagt 1850m2 en is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Met toepassing van 4.3.1 lid c en artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 1 Wabo kunnen wij medewerking verlenen aan een hogere goothoogte, tot maximaal 7,5m, in afwijking van het bestemmingsplan, indien dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering.

De bestaande bebouwing heeft een grotere goothoogte dan is toegestaan binnen het geldende bestemmingsplan. De bestaande goothoogte bedraagt 5m. Deze grotere hoogte is nodig voor goed gebruik van de gebouwen. Het vergoten van de bebouwing in lijn met de bestaande bebouwing is ruimtelijke aanvaardbaar.

Met toepassing van 4.3.2 en artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 1 Wabo kunnen wij medewerking verlenen aan vergroting van het bebouwd oppervlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf.
- De vergroting dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak.
- Het bedrijf mag uitbreiden met maximaal 25% van de aangegeven bebouwde oppervlakte.
- Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een erfbeplantingsplan.
- Er mag geen sprake zijn van milieu hygiënische belemmeringen.
- Het bouwen dient op een hydrologisch neutrale wijze plaats te vinden.

De noodzaak van de vergroting is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.
De vergroting vindt plaats binnen het bestaande bouwvlak.

De uitbreiding van het bebouwde oppervlakte bedraagt 12% en blijft daarmee onder de toegestane 25%.
De uitbreiding wordt landschappelijk ingepast zoals is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.
De uitbreiding van het gebouw wordt gebruikt voor onder andere kantine en kantoor. De activiteiten zorgen niet voor milieu hygiënische belemmeringen.
Het hydrologisch neutraal bouwen is nog geen onderdeel van deze aanvraag en wordt meegenomen bij de aanvraag voor de bouwactiviteit.

Met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3 Wabo kunnen wij medewerking verlenen aan het vergroten van het bestemmingsvlak en het toestaan van grondverzetwerkzaamheden, mits onderbouwd met een goede ruimtelijke onderbouwing.

Middels de '2024-11-21 ruimtelijke onderbouwing, d.d. 22-11-2024' welke onderdeel uitmaakt van dit besluit, is aangetoond dat voor deze aanvraag sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

De omgevingsvergunning kan, gelet op het bovenstaande en het bepaalde artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 1 en 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.

BIJLAGE 1

Verklaring van geen bedenkingen