



Omgevingsvergunning

Aanhef

Op 30 oktober 2017 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning van de heer F. van den Heuvel namens Groente & Fruit van den Heuvel, voor het wijzigen van het gebruik van een bijgebouw en een gedeelte van een loods gelegen Opstal 8 te Aarle-Rixtel. De aanvraag is geregistreerd onder nummer HZ_WABO-2017-6287.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- het handelen in strijd regels Ruimtelijke Ordening.

Reguliere procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Besluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente Laarbeek besluiten, gelet op de artikelen 2.1 lid 1 onder c en 2.12 eerste lid, onder a sub 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en gezien de overwegingen in deze vergunning:

1. Groente & Fruit van den Heuvel de gevraagde omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van een bijgebouw en een gedeelte van een loods gelegen Opstal 8 te Aarle-Rixtel te verlenen;
2. dat de volgende bij de aanvraag ingediende stukken deel uitmaken van de vergunning en beschikbaar zijn via het omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl) onder nr: 3281373
 - Ruimtelijke onderbouwing Opstal 8-9 Aarle-Rixtel (aanvraagformulier);
 - Ruimtelijke onderbouwing_pdf
3. aan de vergunning de voorschriften te verbinden die zijn opgenomen in de bij dit besluit behorende bijlage(n).

Overwegingen

De overweging(en) waarom wij tot verlening van de omgevingsvergunning over zijn gegaan treft u in de bijlage behorende bij dit besluit aan.

Ondertekening

Datum: 22-1-2018

Burgemeester en wethouders van de gemeente Laarbeek,
namens deze,

J. Leijten
Afdelingsmanager, Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant

**Rechtsmiddelen**

De bekendmaking van deze beschikking gebeurt door publicatie in de Mooi Laarbeek Krant.

Bezwaar

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u een gemotiveerd bezwaarschrift hiertegen indienen. Dit kan tot 6 weken na de dag van verzending van het besluit. In het bezwaarschrift moet u tenminste het volgende opnemen: uw naam en adres, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt en de reden(en) van uw bezwaar. U moet het bezwaarschrift ook ondertekenen. Het bezwaarschrift kunt u richten aan:

College van B&W van de gemeente Laarbeek
Postbus 190
5740 AD Beek en Donk

Voorlopige voorziening

Bovenstaand besluit treedt in werking, ook al wordt een bezwaarschrift ingediend. Het is daarom mogelijk om gelijktijdig met of na het indienen van een bezwaarschrift een zogenaamde “voorlopige voorziening” te vragen bij: De Voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, 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 de tijd die nodig is om de bezwaren te behandelen en daarop een besluit te nemen. Voorwaarde om zo'n voorlopige voorziening te vragen is, dat er sprake is van 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).



Voorschriften

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

1.1. Algemeen

- 1.1.1. De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de (bouw)locatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.
- 1.1.2. Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de uitvoering van het plan is begonnen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.
- 1.1.3. 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.

1.2. Meldingsplicht

- 1.2.1. U dient minimaal twee werkdagen voor de aanvang van de (bouw)werkzaamheden 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.
- 1.2.2. U dient op de eerste werkdag na beëindiging van de (bouw)werkzaamheden 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

Gegevens aanvrager

Op 30 oktober 2017 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Groente & Fruit van den Heuvel

Opstal 8

5735 CA te Aarle-Rixtel

Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

het wijzigen van het gebruik van een bijgebouw en een gedeelte van een loods op het adres Opstal 8 te Aarle-Rixtel.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

1. Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Bevoegd gezag

Gelet op hiervoor opgenomen projectbeschrijving, evenals op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht en de daarbij horende bijlage, zijn wij het bevoegd gezag om de omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

In de Regeling omgevingsrecht is vastgesteld welke gegevens en bescheiden bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden ingediend om tot een ontvankelijke aanvraag te komen.

Wij hebben de aanvraag aan de hand van de Regeling omgevingsrecht getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Deze gegevens zijn op 13 januari 2018 ontvangen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag samen met de latere aanvulling daarop, voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Procedure

Dit besluit is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure zoals beschreven in paragraaf 3.2 van de Wabo.



Inhoudelijke overwegingen

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

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.

Toetsing

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor:

- het bestemmingsplan “Opstal 6-9 Aarle-Rixtel” is vastgesteld.

De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd, omdat: het bestemmingsplan voorschrijft dat de gronden bestemd zijn voor grondgebonden agrarische bedrijven met ter plaatse van de aanduiding “detailhandel” detailhandel is toegestaan. Het plan voorziet in het gebruiken van een bestaand bijgebouw en een gedeelte van een loods ten behoeve van dagopvang voor zorgbehoevende. Dit past niet binnen de omschreven functies van het bestemmingsplan.

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

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in “Opstal 6-9 Aarle-Rixtel” opgenomen regels inzake afwijking;
- een AMvB ontheffing van het plan mogelijk maakt;
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

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

Met toepassing van artikel 3.5 van het bestemmingsplan en artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 1 Wabo kunnen wij medewerking verlenen aan de aanvraag in afwijking van het bestemmingsplan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het uitoefenen van nevenfuncties is niet toegestaan op agrarische bedrijven die liggen binnen of grenzen aan de bestemmingen ‘Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 2’ en/of ‘Natuur’
- b. De agrarische functie op het perceel als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar blijft.
- c. De volgende nevenfuncties bij het agrarische bedrijf zijn toegestaan:
 1. Zorgboerderijen, kinderboerderijen, sociale en educatieve voorzieningen tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 250 m².
 2. Ondergeschikte horeca is toegestaan bij de nevenfuncties zoals hierboven genoemd, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m².
 3. Bij cumulatie van meerdere vormen van nevenfuncties mag de totale oppervlakte niet meer bedragen dan 25% van de bedrijfsvloeroppervlakte tot een maximum van 500 m².



- d. Buiten opslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan.
- e. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- f. De nevenfunctie mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
- g. De nevenfunctie mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- h. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.

Aan de bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan.

De initiatieflocatie grenst gedeeltelijk aan de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 2'. Dit betreft het oostelijk gedeelte van de initiatieflocatie. De loods ligt aan deze zijde. Initiatiefnemer beoogt 50 m² van deze loods in gebruik te nemen voor de zorgfunctie. Het bijgebouw van 200 m² waar de dagopvang plaats zal gaan vinden ligt westelijk en grenst aan het water. Het initiatief ligt eraan en er niet binnen de grenzen 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 2' en/of 'Natuur'.

Ter plaatse is sprake van een grondgebonden agrarisch bedrijf met daarbij detailhandel in de vorm van een groente- en fruithandel. Het agrarisch bedrijf en de werkzaamheden die hiermee gemoeid zijn hebben de overhand ter plaatse.

Beoogd wordt een zorgfunctie van in totaal 250 m² te realiseren ten behoeve van een dagopvang voor zorgbehoevenden. Dit is mogelijk op basis van sub 2 van dit lid de opvang vindt plaats in het bestaande bijgebouw van 200 m² en gedeeltelijk in de opslagloods (50 m²). Daarmee voldoet het plan aan deze voorwaarde. De zorgfunctie mag niet meer dan 50 m² aan ondergeschikte horeca hebben. Het betreft hier de enige nevenfunctie bij dit bedrijf en blijft daarmee onder de gestelde grens van 25% en 500 m².

Er vindt geen opslag plaats bij de beoogde herontwikkeling.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats in bestaande bebouwing. Derhalve verandert er niets aan de feitelijke situatie ter plaatse en worden de aanwezige waarden niet aangetast.

De beoogde ontwikkeling voorziet in het realiseren van een dagopvang voor 20 zorgbehoevenden. Ter plaatse zal sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen van personen die naar de dagopvang toe gaan of hier weg gaan. De toename aan verkeersbewegingen is dus te relateren aan de zorgfunctie en heeft daarmee geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg.

De beoogde zorgfunctie in de vorm van een dagopvang kan op basis van de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering getypeerd worden als een categorie 1 bedrijf. Hiervoor geldt geen minimaal aan te houden richtafstand in het gemengd landelijk gebied. Derhalve worden omliggende bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling geschaad.

Het bijgebouw zal landschappelijk ingepast worden, in de ruimtelijke onderbouwing is een erfbeplantingsplan opgenomen. Dit plan garandeert voldoende dat het past in zijn omgeving.

Parkeren

Uitgangspunt is dat er voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Het plangebied biedt daar ruim voldoende mogelijkheden voor. Naar verwachting zullen de parkeerplaatsen met name benut worden door het personeel en door de taxi's die de cliënten komen wegbrengen en ophalen naar de dagopvang. Doordat cliënten niet zelfstandig met de auto komen en dus ook geen parkeerplek nodig hebben wordt verwacht dat het voorzien in 5 parkeerplaatsen voldoende is voor de beoogde dagopvang. Deze parkeerplaatsen kunnen gebruikt worden als 'kiss &



ride' plek en door het personeel of bezoekers. Indien nodig kan incidenteel gebruik gemaakt worden van de parkeerplaatsen gelegen bij de groente- en fruitwinkel elders binnen het plangebied.

Navolgende figuur geeft een beeld van de parkeersituatie ter plaatse.

De omgevingsvergunning 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 wel worden verleend.

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.