

Besluit

OMGEVINGSVERGUNNING VERLENEN

Onderwerp

Op 30 januari 2019 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning van Woodsplace Grootenhout BV voor het exploiteren van een zorgboerderij als nevenactiviteit aan Rooijseweg 29 te Mariahout. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder nummer HZ-WABO-2019-812.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteit:

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

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 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en gezien de overwegingen in deze vergunning:

1. Woodsplace Grootenhout BV de gevraagde omgevingsvergunning voor het exploiteren van een zorgboerderij als nevenactiviteit aan Rooijseweg 29 te Mariahout 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 OLO-nummer : 4177173
 - Ruimtelijke onderbouwing , d.d. 30-01-2019;
 - Rooijseweg 29 Mariahout_1, aanvraagformulier d.d. 30-01-2019;

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: 1-3-2019

Burgemeester en wethouders van de gemeente Laarbeek,
namens deze,



R.H.A.J. Cremers, 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).



Procedurele overwegingen

Gegevens aanvrager

Op 30 januari 2019 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Woodsplace Grootenhout BV

Broek 14

5738 PA Mariahout

Projectbeschrijving

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

Het exploiteren van een zorgboerderij als nevenactiviteit aan Rooijseweg 29 te Mariahout.

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

1. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

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. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de aangevraagde activiteit(en) 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 “Buitengebied” met de bestemming “Agrarisch- agrarisch bedrijf “ is vastgesteld.

De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd, omdat er een ontheffing nodig is van de gebruiksregels. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

1. de aangevraagde activiteit in lijn is met de in “Buitengebied” opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking);
2. een AMvB ontheffing van het plan mogelijk maakt (kleine buitenplanse afwijking);

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

1. binnenplanse afwijking

Met toepassing van artikel 4.5.1 van het bestemmingsplan en artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 1 Wabo kunnen wij medewerking verlenen in afwijking van het bestemmingsplan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden :

- De agrarische functie op het perceel als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar blijft.
- Zorgboerderijen, kinderboerderijen, sociale en educatieve voorzieningen tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 375 m² ter plaatse van de aanduiding ‘overig - bebouwingsconcentratie’ en voor het overige niet meer dan 250 m².
- Bij cumulatie van meerdere vormen van nevenfuncties mag de totale oppervlakte niet meer bedragen dan 25% van de bedrijfsvloeroppervlakte tot een maximum van 1.000 m² ter plaatse van de aanduiding ‘overig - bebouwingsconcentratie’ en voor het overige niet meer dan 500 m².
- Buiten opslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan.
- De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- De nevenfunctie mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
- De nevenfunctie mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.



Bij de bedrijfswoning zijn diverse bijgebouwen (rijhal, stallencomplex en hooisluur) aanwezig waardoor met wat aanpassingen dit agrarisch bedrijf op deze locatie geschikt te maken is als zorgboerderij en daarmee een tweede huis kan zijn voor diverse doelgroepen.

De realisatie van de zorgboerderij valt binnen de bestaande bebouwing. Bouwkundige aanpassingen worden uitsluitend intern doorgevoerd.

Het totaal toegestane oppervlak van 375 m² wordt niet overschreden.

De zorgboerderij voorziet in zowel dag- als nachtopvang voor dementerende ouderen. Deze kunnen gebruik maken van de aanwezige faciliteiten en meehelpen bij de verzorging van de paarden of kijken naar de training en verzorging van paarden.

De zorgboerderij zal voldoen aan de Kwaliteitswaarborg voor zorgboerderijen.

Het plan heeft geen invloed op de aanwezige waarden.

Er zijn geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende gevolgen.

Er zijn geen onevenredige beperkingen voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van de omliggende (agrarische) bedrijven.

Er dienen 12 extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

Het perceel is volledig landschappelijk ingepast.

2. kleine buitenplanse afwijking

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.