

ONTWERPBESCHIKKING OMGEVINGSVERGUNNING

1.1 Onderwerp

Op 19 september 2023 hebben wij van [REDACTED] een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen. Het gaat om het wijzigen van het gebruik van de bedrijfswoning naar plattelandswoning gelegen aan Karstraat 6 te Beek en Donk. De aanvraag is geregistreerd onder OLO nummer 8068331 en ons registratienummer Z-2023-012401.

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 wijzigen van het gebruik van de bedrijfswoning naar plattelandswoning. 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 4 juli 2024 en 5 september 2024 heeft de aanvrager schriftelijk ingestemd om de beslistermijn op te schorten, als bedoeld in artikel 4:15, tweede lid, onder a van de Awb.

1.4 Rechtsbeschermingsmiddelen

Zienschijzen

Zienschijzen tegen dit besluit kunnen binnen 6 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 "zienschijzen" te vermelden.



1.5 Bijbehorende stukken

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

- publiceerbare aanvraag.pdf, d.d. 19-09-2023;
- 59-019_ruon_bijlage_2_Vergelijking_situatie_2006_situatie_2022_Karstraat_6_Beek_en_Donk.pdf, d.d. 19-09-2023;
- 59-019_ruon_bijlage_4_Verslag_informatiebijeenkomst_plattelandswoning_Karstraat_6_Beek_en_Donk.pdf, d.d. 19-09-2023;
- 59-019_versie_2_ruon_bijlage_1_Landschappelijk_inpassingsplan_Karstraat_6_Beek_en_Donk.pdf, d.d. 19-03-2024;
- 59-019-1_versie_2_ruon_Plattelandswoning_Karstraat_6_Beek_en_Donk.pdf, d.d. 19-03-2024;
- 59-019_versie_2_ruon_bijlage_3_Onderzoek_woon- en leefklimaat_Karstraat_6_Beek_en_Donk.pdf, d.d. 19-03-2024;
- 59-019-2_versie_2_Situatietekeningen_bestaand_en_nieuw_Karstraat_6_Beek_en_Donk.pdf, d.d. 19-03-2024;
- 59-019_versie_2_ruon_bijlage_5_Parkeren_en_ontsluiting_Karstraat_6_Beek_en_Donk.pdf, d.d. 20-03-2024.

Eindhoven, 31 oktober 2024

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



Clustermanager
Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant



VOORSCHRIFTEN

2 Strijdig gebruik

2.1 Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

- 2.1.1 De landschappelijke inpassing, zoals opgenomen bij dit besluit in document '59-019_versie_2_ruon_bijlage_1_Landschappelijk_inpassingsplan_Karstraat_6_Beek_en_Donk.pdf', dient binnen 12 maanden na verlening van deze omgevingsvergunning te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.



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 de bestemmingsplannen “Buitengebied” en “Parapluplan Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek” met de enkelbestemming “Agrarisch-Agrarisch Bedrijf” en de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 4” is vastgesteld.

De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd, omdat de gronden aangeduid met de bestemming “Agrarisch-Agrarisch-Bedrijf” bestemd zijn voor grondgebonden agrarische bedrijven. Onder artikel 4.2.3 is opgenomen dat per bouwvlak één bedrijfswoning is toegestaan, tenzij anders aangeduid. Voor onderhavig perceel geldt de aanduiding “Maatvoering- maximum aantal bedrijfswoningen 2”. Het gebruiken van een bedrijfswoning als plattelandswoning is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3 Wabo kunnen wij medewerking verlenen aan het wijzigen van de bedrijfswoning naar plattelandswoning, mits onderbouwd met een goede ruimtelijke onderbouwing.

Voor deze aanvraag is een onderzoeksrapport en ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin een uitgebreide motivering is opgenomen. De motivering voldoet aan een goede ruimtelijke onderbouwing.

Het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden. Voor een uitgebreide motivering verwijzen wij naar het onderzoeksrapport en de ruimtelijke onderbouwing, die beide onderdeel uitmaken van deze vergunning.

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.

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.