



BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

1.1. Onderwerp

Op 18 juli 2025 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Swinkels Family Brewers N.V. Het betreft het bouwen van een nieuw productiekantoor 'Holland Malt 1'. De aanvraag heeft betrekking op de locatie Burgemeester van den Heuvelstraat 25 (kadastrale percelen LHT00-H-1667 en LHT00-H-2556) te Lieshout. De aanvraag is geregistreerd onder DSO-nummer 2025071801415 en registratienummer ZOL-2025-000647.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Omgevingsplanactiviteit (bouwen);
- Bouwactiviteit (technisch).

1.2. Besluit

Wij besluiten, gezien de overwegingen die zijn opgenomen in deze vergunning en gelet op de Omgevingswet en de daarop betrekking hebbende uitvoeringsbesluiten en -regelingen, aan Swinkels Family Brewers N.V. een omgevingsvergunning:

- op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet voor een omgevingsplanactiviteit (bouwen) te verlenen voor het bouwen van een nieuw productiekantoor 'Holland Malt 1'. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Deze staan in het hoofdstuk 'Voorschriften' van dit besluit.
- op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder a van de Omgevingswet voor een bouwactiviteit (technisch) te verlenen voor het bouwen van een nieuw productiekantoor 'Holland Malt 1'. Aan de verlening van de vergunning zijn voorschriften verbonden. Deze staan in het hoofdstuk 'Voorschriften' van dit besluit.

1.3. Bevoegd gezag

Wij zijn bevoegd gezag om te beslissen op de aanvraag om een omgevingsvergunning. Dit volgt uit artikel 5.10 Omgevingswet juncto artikel 4.6, eerste lid, onder a van het Omgevingsbesluit.

1.4. Procedure

Deze beschikking is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet. Gelet hierop hebben wij op 25 augustus 2025 overeenkomstig artikel 16.57 van de Omgevingswet van de aanvraag kennis gegeven op internet via www.officielebekendmakingen.nl.

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze getoetst op volledigheid. In verband met het ontbreken van een aantal gegevens hebben wij de aanvrager op 5 september 2025 in de gelegenheid gesteld om tot 31 oktober 2025 de aanvraag aan te vullen. Deze termijn is vervolgens door aanvrager opgeschort tot 4 november 2025 waarmee wij hebben ingestemd. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 3 december 2025.



Na ontvangst van de aanvullende gegevens hebben wij de aanvraag opnieuw getoetst op volledigheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag met de aanvullende gegevens voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook in behandeling genomen. De termijn voor het nemen van het besluit is opgeschort tot 4 november 2025.

Wij hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de beslistermijn van 8 weken te verlengen met 6 weken als bedoeld in artikel 16.64, tweede lid, van de Omgevingswet. Van deze verlenging is op 6 november 2025 kennis gegeven op internet via www.officielebekendmakingen.nl.

1.5. Rechtsbeschermingsmiddelen

Bezwaar

Als u het niet eens bent met dit besluit en u door dit besluit rechtstreeks in uw belang wordt getroffen, 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:

Het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant
Secretariaat van de hoor- en adviescommissie
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch

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

Voor meer informatie over de behandeling van bezwaarschriften verwijzen wij u naar <https://www.brabant.nl/bezwaar>. Het secretariaat van de hoor- en adviescommissie is bereikbaar op telefoonnummer (073) 680 83 04, faxnummer (073) 680 76 80 en e-mail bezwaar@brabant.nl.

Voorlopige voorziening

Bovenstaand besluit treedt in werking, ook al wordt een bezwaarschrift ingediend. Het is mogelijk om gelijktijdig met of na het indienen van een bezwaarschrift een voorlopige voorziening te vragen. Het verzoek om voorlopige voorziening kunt u richten aan:

Voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant
Postbus 90125
5200 MA 's-Hertogenbosch

U kunt ook digitaal verzoeken om een voorlopige voorziening. Zie daarvoor: <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor heeft u uw elektronische handtekening (DigiD) nodig. In bepaalde gevallen is digitale indiening van het verzoek verplicht. Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

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.

Er zijn kosten verbonden aan het vragen van een voorlopige voorziening (griffierecht). Wij verwijzen daarvoor naar de website www.rechtspraak.nl of u kunt voor informatie hierover terecht bij de griffie van de Rechtbank Oost-Brabant.



1.6. Bijbehorende stukken

De volgende bij de aanvraag ingediende stukken maken deel uit van de vergunning:

- Samenvatting 005 (2025071801415).pdf, ingekomen op 3 december 2025;
- MM25072_Berekening_DO-0002_Hoofdberekening_2025-11-28.pdf, ingekomen op 3 december 2025;
- MM25072_Tekening_DO-2000_2025-11-19.pdf, ingekomen op 25 november 2025;
- DO-02_Plattegronden, 3d en doorsnedes_05-11-2025.pdf, ingekomen op 5 november 2025;
- Aanvulling toelichting parkeren.msg, ingekomen op 4 november 2025;
- 25SP1873-adv-01 V(1.0) funderingsadvies d.d. 30-10-2025.pdf, ingekomen op 3 november 2025;
- 140.25.0427-R1 - Burg. v.d. Heuvelstraat te Lieshout.pdf, ingekomen op 3 november 2025;
- Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen.pdf, ingekomen op 3 november 2025;
- DO-07_Situatie-Ontsluiting-Parkeren_31-10-2025.pdf, ingekomen op 3 november 2025;
- DO-08_Plattegrond_toets-Archeologie.pdf, ingekomen op 3 november 2025;
- Toelichting zienswijze Archeologie.pdf, ingekomen op 3 november 2025;
- PR22237 - Stater 5 te Lieshout - MPG.pdf, ingekomen op 10 september 2025;
- uniec3_2025-08-29_10_40_53_gebouw-1904792_basis-NTA.csv, ingekomen op 10 september 2025;
- uniec3_De Stater 5_2025-08-29_104332.pdf, ingekomen op 10 september 2025;
- Berekening_ventilatiekosten_28082025.pdf, ingekomen op 10 september 2025;
- Berekening percentage VG-GO_28082025.pdf, ingekomen op 10 september 2025;
- De Stater 5 productiekantoor-0D0CE78A417B46BCA580BD963BA5D823 (Voorlopig label 206152267).pdf, ingekomen op 10 september 2025;
- Berekening_equivalente daglichtoppervlakte_28082025.pdf, ingekomen op 10 september 2025;
- Rapportage_productiekantoor Royal Swinkels_28082025.pdf, ingekomen op 10 september 2025;
- DO-03_Aanzichten_18-07-2025.pdf, ingekomen op 18 juli 2025;
- DO-05_Details_18-07-2025.pdf, ingekomen op 18 juli 2025;
- DO-04_Kadastrale situatie_18-07-2025.pdf, ingekomen op 18 juli 2025;
- DO-06_Fase verdeling bouwproject_18-07-2025.pdf, ingekomen op 18 juli 2025;
- DO-01_Funderings-, rioleringsplannen_18-07-2025.pdf, ingekomen op 18 juli 2025;
- BBL-bouwplantoetsing tbv aanvraag omgevingsvergunning- brandveiligheid.pdf, ingekomen op 18 juli 2025.

Eindhoven, 5 december 2025

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



Clustermanager
Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant



VOORSCHRIFTEN

1 Algemeen

- 1.1.1 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.

Informatieplicht

- 1.1.2 U dient minimaal 2 werkdagen voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden (met inbegrip van de ontgravingswerkzaamheden) contact op te nemen met de Omgevingsdienst Zuidooost-Brabant. U kunt dit melden via toezichtbouwen@odzob.nl. De toezichthouder bouwen zal daarna contact met u opnemen om aanvullende afspraken te maken over de uit te voeren bouwcontroles.
- 1.1.3 U dient op de eerste werkdag na beëindiging van de bouwwerkzaamheden contact op te nemen met de Omgevingsdienst Zuidooost-Brabant. U kunt dit melden via toezichtbouwen@odzob.nl. Het bouwwerk wordt niet in gebruik genomen voordat aan deze informatieplicht is voldaan.

2 Bouwactiviteit (technisch)

- 2.1.1 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.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

- 2.1.2 Gegevens en bescheiden die nog niet bij de aanvraag zijn overgelegd moeten uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden ter controle en goedkeuring bij de Omgevingsdienst Zuidooost-Brabant worden ingediend via toezichtbouwen@odzob.nl. Het gaat hierbij om de volgende gegevens:
- 2.1.2.1 Vloerdragende lateien vermelden op tekening;
- 2.1.2.2 Berekeningen vloerdragende lateien;
- 2.1.2.3 Tekening van de wapening van de funderingsbalken;
- 2.1.2.4 Berekening van de wapening van de funderingsbalken;
- 2.1.2.5 Uitwerking staalconstructie tussenstuk met trappenhuis op tekening met daarop:
- a. Vermelding profielen van de stalen liggers;
 - b. Vermelding windverband;
 - c. Koppeling aan kantoor;
- 2.1.2.6 Uitvoeringsstukken:
- a. Berekening van de paalwapening;
 - b. Doormetingsrapport (akoestisch) en inmeetrapport van de funderingspalen;
 - c. Inmeten paalmisstanden en beoordeling van dit rapport door constructeur. Als aanpassingen aan de fundering noodzakelijk zijn dan moeten deze verwerkt worden in een overzicht;



- d. Tekening en berekening maatgevende verbindingen staal-staal en voetplaten met ankers;
- e. Tekening en berekening van de systeemvloeren.

INHOUDELIJKE OVERWEGINGEN

1. OMGEVINGSPLANACTIVITEIT

1.1 Inleiding

Het ruimtelijke aspect van het bouwen wordt getoetst aan artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet, artikel 5.18 en 5.21 van de Omgevingswet, het omgevingsplan gemeente Laarbeek (inclusief het tijdelijke deel dat via het Invoeringsbesluit Omgevingswet is ingevoegd) en de gemeentelijke verordeningen. In afdeling 8.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving staan de beoordelingsregels voor de omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit. Per activiteit zullen wij de inhoudelijke overweging toelichten.

1.2 Omgevingsplanactiviteit (bouwen)

Op basis van artikel 8.0a, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving kan een omgevingsvergunning verleend worden als de activiteit niet in strijd is met de regels die in het omgevingsplan zijn gesteld over het verlenen van een omgevingsvergunning.

Op grond van artikel 22.26 van het omgevingsplan gemeente Laarbeek is het verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.

Op grond van artikel 22.29, eerste lid, van het omgevingsplan gemeente Laarbeek wordt de vergunning alleen verleend als het bouwplan niet in strijd is met de regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken. De omgevingsvergunning wordt verleend als:

- a. de activiteit niet in strijd is met de gestelde regels in het omgevingsplan;
- b. het uiterlijk en de plaatsing niet in strijd zijn met de redelijke eisen van welstand;
- c. de bodem van toelaatbare kwaliteit is voor de activiteit en de toelaatbare kwaliteit niet wordt overschreden.

De inhoudelijke beoordeling van artikel 22.29 van het omgevingsplan gemeente Laarbeek heeft plaatsgevonden het volgende is geconcludeerd:

- a. De activiteit is gelegen in het omgevingsplan gemeente Laarbeek, waar, voor zover relevant, het bestemmingsplan 'Kom Lieshout' onderdeel van is. Ter plaatse gelden de bestemmingsvlakken 'Bedrijventerrein' en 'Waarde – Archeologie 1' met de aanduiding bouwvlak. De functieaanduidingen 'Bedrijf tot en met categorie 4.2', 'Specifieke vorm van bedrijf – geluidzoneringsplichtige inrichting' en 'Opslag' De gebiedsaanduidingen 'Geluidzone – industrie', 'Milieuzone – boringsvrije zone' en maatvoeringen 'Maximum bebouwingspercentage terrein (%): 30 / 80' en 'Maximum bouwhoogte (m): 15 / 50'. De activiteit voldoet aan de regels van het bestemmingsplan/omgevingsplan.
- b. Het plan 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.



- c. De activiteit heeft betrekking op het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. De toelaatbare kwaliteit van de bodem wordt niet overschreden. Om deze reden zijn er geen belemmeringen op gebied van bodem.

1.3 Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op de omgevingsplanactiviteit (bouwen) zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. Gelet hierop wordt de omgevingsvergunning verleend. In deze beschikking zijn de voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen.

2. BOUWACTIVITEIT

2.1. Inleiding

Paragraaf 2.3.2 van het Besluit bouwwerken leefomgeving wijst alle technische bouwactiviteiten als vergunningplichtig aan op grond van de in artikel 5.1, lid 2 onder a van de Omgevingswet genoemde activiteit. In afdeling 8.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving staan de beoordelingsregels voor de omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

2.2. Toetsing

De technische bouwactiviteit moet voldoen aan de regels voor verbouw uit hoofdstuk 5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Aan deze wetgeving is getoetst.

2.3. Conclusie

Aannemelijk is dat wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Gelet hierop wordt de omgevingsvergunning verleend. In deze beschikking zijn de voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen.