OMGEVINGSDIENST
ZUIDOOST-BRABANT

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

Beschikking van het college van Burgemeester en wethouders van Laarbeek

Op de op 16 september 2022 bij hen ingekomen aanvraag van [redacted] om vergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), voor het gewijzigd uitvoeren (legalisatie) van dakramen en overige gevelopeningen van het Rijksmonument met monumentnummer 6944 gelegen aan Het Laar 3 te Aarle-Rixtel.

BESCHIKKING OMGEVINGSVERGUNNING

I Onderwerp

Op de op 16 september 2022 bij hen ingekomen aanvraag van [redacted] om vergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), voor het gewijzigd uitvoeren (legalisatie) van dakramen en overige gevelopeningen van het Rijksmonument met monumentnummer: 6944 gelegen aan Het Laar 3 te Aarle-Rixtel. De aanvraag is geregistreerd onder OLO-nummer: 7261429 en ons registratienummer: Z-2022-002972.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een Rijksmonument.

II 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, en de Wet natuurbescherming (Wnb) aan [redacted] een omgevingsvergunning:

1. op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder a. (het bouwen van een bouwwerk) te verlenen voor het gewijzigd uitvoeren (legalisatie) van dakramen en overige gevelopeningen van het Rijksmonument 6944. Aan de verlening van de vergunning zijn voorschriften verbonden. Deze staan in het hoofdstuk “Voorschriften” van dit besluit;
2. op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder f. (het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen, dan wel het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument) te verlenen voor het gewijzigd uitvoeren (legalisatie) van dakramen en overige gevelopeningen van het Rijksmonument 6944. Aan de verlening van de vergunning zijn geen voorschriften verbonden.

En besluiten tevens:

3. dat de volgende bij de aanvraag ingediende stukken deel uitmaken van de vergunning:
   - Publiceerbareaanvraag.pdf, ingekomen d.d. 16-9-2022;
   - foto_voorgevel.jpg, ingekomen d.d. 16-9-2022;
   - foto_2_voorgevel.jpg, ingekomen d.d. 16-9-2022;
   - foto3_voorgevel.jpg, ingekomen d.d. 16-9-2022;
   - 200527 Het Laar BA002_05072023, d.d. 6-7-2023;
   - 200527 Het Laar BA003_05072023, d.d. 6-7-2023.

Eindhoven, 6 maart 2024

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

[redacted]

Clustermanager
Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant

RECHTSBESCHERMINGSMIDDELEN

Beroep
Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u een beroepschrift indienen. Dit kan tot zes weken na de bekendmaking van dit besluit. In het beroepschrift moet u het volgende opnemen: uw naam en adres, de datum, een omschrijving van het besluit waarmee u het niet eens bent en de reden(en) van uw beroep. U moet het beroepschrift ook ondertekenen. Het beroepschrift kunt u richten aan:

Rechtbank Oost-Brabant
Postbus 90125
5200 MA 's-Hertogenbosch

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

Voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant
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 een bepaalde periode. Voorwaarde om een voorlopige voorziening te vragen is dat er sprake moet zijn van een 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).

INHOUDSOPGAVE

BESCHIKKING OMGEVINGSVERGUNNING **2**

RECHTSBESCHERMINGSMIDDELEN 3

INHOUDSOPGAVE **4**

VOORSCHRIFTEN **5**

1 BOUWEN **5**

1.1 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK 5

PROCEDURELE OVERWEGINGEN **6**

1. PROCEDURELE ASPECTEN **6**

1.1. GEGEVENS AANVRAGER 6
1.2. PROJECTBESCHRIJVING 6
1.3. BEVOEGD GEZAG 6
1.4. BEOORDELING VAN DE AANVRAAG 6
1.5. PROCEDURE 6
1.6. WET NATUURBESCHERMING 7

INHOUDELIJKE OVERWEGINGEN **8**

1. HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK **8**

1.1. INLEIDING 8
1.2. TOETSING 8
1.3. CONCLUSIE 8

2. HET SLOPEN, VERSTOREN, VERPLAATSEN OF WIJZIGEN VAN EEN RIJKSMONUMENT **9**

2.1. INLEIDING 9
2.2. TOETSING 9
2.3. CONCLUSIE 11

VOORSCHRIFTEN

1 Bouwen

1.1 Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Algemeen

1.1.1 Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en van de Bouwverordening van de gemeente Laarbeek en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.

1.1.2 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.

1.1.3 Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

1.1.4 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;

Bouwbesluit

1.1.5 Op grond van afdeling 8.1 Bouwbesluit dienen onveilige situaties en hinder tijdens het uitvoeren van de bouw voorkomen te worden.

Meldingsplicht

1.1.6 U dient minimaal twee werkdagen voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden (met inbegrip van de ontgravingswerkzaamheden) contact op te nemen met de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. U kunt daarvoor een e-mail sturen naar toezichtbouwen@odzob.nl met onderwerp 'start bouw' te vermelden. 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.

1.1.7 U dient op de eerste werkdag na beëindiging van de bouwwerkzaamheden 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

1. PROCEDURELE ASPECTEN

1.1. Gegevens aanvrager

Op 16 september 2022 is een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

1.2. Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het gewijzigd uitvoeren (legalisatie) van dakramen en overige gevelopeningen van het Rijksmonument met monumentnummer 6944 gelegen aan Het Laar 3 te Aarle-Rixtel. Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een Rijksmonument.

1.3. Bevoegd gezag

Wij zijn bevoegd gezag om te beslissen op de aanvraag om een omgevingsvergunning. Dit volgt uit artikel 2.4 eerste lid van de Wabo.

1.4. Beoordeling van de aanvraag

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze getoetst op volledigheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag 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.

1.5. 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 in het Gemeenteblad.

1.5.1. Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 van de 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.
De activiteit 'het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een Rijksmonument' (artikel 2.1, lid 1, onder f van de Wabo) valt onder de categorieën waarbij bepaald volgens paragraaf 6.2 van het Bor geen verklaring van geen bedenkingen (vvgb) nodig is. De omgevingsvergunning kan dan ook verleend worden zonder het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen (vvgb).

1.5.2. Zienswijzen op de ontwerpbeschikking:
Tussen 12 december 2023 en 22 januari 2024 heeft het ontwerp ter inzage gelegen. Van deze ter inzage legging is op 11 december 2023 kennis gegeven in het Gemeenteblad. Gelet hierop is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

1.6. Wet natuurbescherming

In de Wet natuurbescherming (Wnb) is opgenomen dat het verboden is zonder vergunning van gedeputeerde staten een project te realiseren dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied (artikel 2.7, tweede lid van de Wnb)) en/of zonder ontheffing beschermde dieren en/of planten opzettelijk te doden, vangen, verstoren, vernielen, beschadigen etc. (zie de artikelen 3.1, 3.5 of 3.10, eerste lid van de Wnb)) In het Bor artikel 2.2aa is opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het aspect natuur verkregen moet worden wanneer men:

1. een project wil realiseren als bedoeld in artikel 2.7, tweede lid, van de Wnb, (handelingen met gevolgen voor beschermde natuurgebieden), en/of;
2. een handeling wil verrichten als bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 of 3.10, eerste lid van de Wnb (handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten).

Wanneer een omgevingsvergunning voor het aspect natuur nodig is, moet het bevoegd gezag voor de omgevingsvergunning de aanvraag doorsturen naar het bevoegd gezag voor de Wnb (Gedeputeerde Staten van de provincie) met het verzoek een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven.
Een omgevingsvergunning voor het aspect natuur is niet nodig wanneer al toestemming op basis van de Wnb is verkregen of gevraagd. Verder is een omgevingsvergunning niet van toepassing wanneer voor het voorgenomen project geen vergunning en ontheffing op grond van de Wnb nodig is.

Gezien de aard en omvang van het project, en relatie tot de afstand tot Natura 2000-gebieden, zijn er geen significant negatieve effecten te verwachten. Derhalve is dit geen project waarvoor op grond van de Wnb een vergunningplicht bestaat. Een omgevingsvergunning natuur voor Natura 2000-activiteiten is daarom niet van toepassing.

Het vragen van een vvgb is niet nodig (een omgevingsvergunning natuur is niet van toepassing) wanneer al toestemming op basis van de Wnb is verkregen of gevraagd. Verder is een omgevingsvergunning niet van toepassing wanneer voor het voorgenomen project geen vergunning en ontheffing op grond van de Wnb nodig is.

Het gewijzigd uitvoeren (legalisatie) van dakramen en overige gevelopeningen van het Rijksmonument met monumentnummer 6944 vindt plaats binnen het bestaande bouwvlak en tevens de bestaande contouren van het gebouw. Voor de vaststelling van dit bouwvlak is onderzoek gedaan naar beschermde flora en fauna. Niet is gebleken dat beschermde soorten aanwezig (kunnen) zijn. Voor de verandering hoeft geen ontheffing op grond van de Wnb te worden aangevraagd. Een omgevingsvergunning natuur voor flora-en fauna-activiteiten is daarom niet van toepassing.

INHOUDELIJKE OVERWEGINGEN

1. HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

1.1. Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

1.2. Toetsing

1.2.1. Bouwbesluit

De activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

1.2.2. Bouwverordening

De activiteit voldoet aan de bouwverordening van de gemeente Laarbeek. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

1.2.3. Bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Buitengebied – 1e herziening' met de enkelbestemming 'Wonen', dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' en functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' is vastgesteld. De aangevraagde activiteit is hiermee niet in strijd. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

1.2.4. Welstand

Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand zoals neergelegd in de welstandnota van de gemeente Laarbeek. Voor een uitgebreidere toelichting wordt verwegen naar hoofdstuk 2 'het slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een Rijksmonument'. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

1.3. Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van een bouwwerk 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.

2. HET SLOPEN, VERSTOREN, VERPLAATSEN OF WIJZIGEN VAN EEN RIJKSMONUMENT

2.1. Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder f van de Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.15 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

2.2. Toetsing

Om te bepalen of er aan de gestelde toetsingsaspecten wordt voldaan is er zowel aan de gecombineerde welstand -en erfgoedcommissie als de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) advies gevraagd ter beoordeling van het voorgelegde plan.

2.2.1. Advies gecombineerde welstand -en erfgoedcommissie

De gecombineerde welstand -en erfgoedcommissie heeft de aanvraag getoetst aan de Erfgoedverordening van gemeente Laarbeek 2013. Het betreft een verzoek tot legalisering van de uitvoering van wijzigingen aan het Rijksmonument in afwijking van de verleende vergunning. Het plan is eerder door de commissie bekeken en van advies voorzien op 27-2-2023, 22-5-2023 en 19-6-2023.

Bevindingen

De nieuwe gevelopeningen op de begane grond roepen geen bezwaren op. De dubbele dakramen, die in het voordakvlak zijn aangebracht zorgen voor grote, diepe insnijdingen, die historisch niet passen bij het karakter van het Rijksmonument. Om de overgang van het riet naar de vensters te verzachten zijn de openingen in het voordakvlak nu voorzien van houten lamellen. Deze zullen zó verweren, dat de insnijdingen in het riet minder zullen opvallen. Op basis daarvan en ook rekening houdend met het gelopen proces, is de commissie van mening dat de monumentale waarde van het Rijksmonument niet onevenredig wordt aangetast. Het plan kan echter niet als referentie dienen voor andere wijzigingen aan Rijksmonumenten. Ieder plan dient op zijn eigen merites beoordeeld te worden.

Conclusie

De commissie adviseert positief.

2.2.2. Advies Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE)

Op 10 augustus 2023 vroeg u mij te adviseren over de aanpassing van enkele eerder gebouwde onderdelen van bovengenoemd monument. De juridische grondslag voor het opvragen van een advies gegeven door de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE) is vastgelegd in artikel 2.26, 3e lid van de Wabo in samenhang met artikel 6.4, 1e lid, onder a van het Bor.

Het betreft een aanvraag tot legalisering. De aanvraag betreft een wijziging van enkele gevelopeningen en het aanbrengen van houten lamellen in zeven dubbele dakramen aan de straatzijde van het gebouw. De dubbele dakramen waren in de aanvraag van 31 augustus 2020 reeds aangevraagd. Het advies toen was een teveel aan dakopeningen te vermijden op basis van de precaire verhouding tussen de monumentaliteit van een gesloten dakvlak en de (nut en noodzaak voor de) woonkwaliteit (advies d.d. 27 januari 2021). Dit standpunt is herhaald bij een legaliseringsverzoek d.d. 27-09-2022.

Bevindingen
Centrale vraag is of het plan voldoende rekening houdt met de cultuurhistorische waarden van het pand. Bij de beoordeling is het aanwijzingsbesluit met de registeromschrijving betrokken. Daarnaast is kennis genomen van de relevante planstukken. Het advies is de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor wat betreft de gewijzigde gevelopeningen. Ten aanzien van de lamellen in de dakramen wordt geconstateerd dat de feitelijke situatie van een teveel aan dakramen niet is gewijzigd. De introductie van de lamellen verandert de situatie niet. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed blijft daarom bij het standpunt dat het teveel aan dakramen zich niet verhoudt tot het oorspronkelijke boerderijdak, noch tot de eerder gegeven adviezen. Het advies is het aantal dakramen terug te brengen en/of de onderlinge verhoudingen te optimaliseren.
In onderstaande motivering wordt het advies verder toegelicht.

De advieslijn van de rijksdienst is terughoudend ten aanzien van het aantal dakramen in boerderijdaken. Daarbij is niet uitsluitend het aantal, als wel de onderlinge verhouding en de mate van openheid en geslotenheid een belangrijk criterium. In het bijzonder bij boerderijdaken. Dubbele dakramen verhouden zich, zeker in dit aantal en in het riet gelegen, moeizaam tot voorgenoemd uitgangspunt. Door het verdubbelen van het aantal dakramen is de balans tussen het gesloten en open dakbeeld kritiek. Wel wordt geconstateerd dat de lamellen het beeld verzachten.

Conclusie
Gelet op het voorgaande is de conclusie dat de feitelijke situatie van een teveel aan dakramen niet is gewijzigd en als zodanig strijdig is met de cultuurhistorische waarden van het gebouw. Wel wordt geconstateerd dat de lamellen het beeld verzachten. Het advies is de huidige bouwvergunning te verlenen, met uitzondering van het aantal dakramen.

2.2.3. Collegebesluit 10 oktober 2023
Op 23 maart 2022 is de eindcontrole uitgevoerd van de verbouwing van uw rijksmonumentale boerderij aan Het Laar 3. Bij deze controle is gebleken dat er grotere dakramen in de voorgevel zijn geplaatst dan vergund. Ook is de grote gevelopening niet volgens vergunning uitgevoerd.
Op 12 juli 2022 heeft het college besloten dat u een nieuwe omgevingsvergunning dient aan te vragen voor het legaliseren van deze ingrepen. Dit was één van de voorwaarden voordat het principeverzoek voor de camping en de verplaatsing van de Goei Kamer in behandeling zou genomen worden. U heeft dit verzoek opgevolgd en een nieuwe omgevingsvergunning aangevraagd voor de wijzigingen aan de rijksmonumentale boerderij.

Bevindingen
De gecombineerde monumenten- en welstandscommissie heeft op 6 september jl. een positief advies gegeven op het legaliseren van de dakramen. De commissie geeft aan dat, op basis van de toepassingen van de houten lamellen en het gelopen proces, de commissie hiermee kan instemmen. Zij geven aan dat ondanks het positief advies de verbouwing nadrukkelijk geen voorbeeld vormt waaraan gerefereerd kan worden bij de verbouwing van andere rijksmonumentale boerderijen.

De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) is ook om advies gevraagd, aangezien het een rijksmonument betreft. De RCE adviseert niet in te stemmen met de legalisatie van de dakramen, omdat het te veel aan dakramen zich niet verhoudt tot het oorspronkelijke boerderijdak. De onderlinge verhouding tussen de ramen en het dak en de openheid en geslotenheid is kritiek door deze toevoeging. Dit past niet binnen de terughoudendheid met dakramen die de RCE adviseert bij boerderijen.

Conclusie
Dit afwijkende advies is door het college besproken op 10 oktober jl. Het college heeft besloten om gemotiveerd af te wijken van het advies van de RCE. Zo kan de ontwerp beschikking ter inzage worden gelegd. Het college verwijst in haar motivering naar het advies van de gecombineerde monumenten-en welstandscommissie.

2.2.4. Gemotiveerde afwijking
Het college van B&W heeft besloten om met in achtneming van onderstaande motivatie gemotiveerd af te wijken van de gegeven adviezen door de RCE (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed):
Het Rijksmonument met monumentnummer 9644 is gelegen aan Het Laar 3 te Aarle-Rixtel. Bij het uitvoeren van de vergunde situatie zijn er grotere dakramen geplaatst waarbij de afmetingen en plaatsing van deze dakramen afwijken van de vergunde situatie. Om de dakramen te legaliseren is ervoor gekozen om de overgang van het riet naar de vensters te verzachten. Om dit te verwezenlijken zijn de openingen in het voordakvlak nu voorzien van houten lamellen. Deze zullen zo verweren, dat de insnijdingen in het riet minder zullen opvallen. Hierdoor blijft de algehele uitstraling van het Rijksmonument intact, zonder dat er negatieve invloeden zullen ontstaan.

2.3. 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.