

## Toelichting bestemmingsplan

Broekkantsestraat 1 en 5, Beek en Donk

Vastgesteld  
(NL.IMRO.1659.BPBGBroekkant5BD-VG01)



**Plangebied**

Broekkantsestraat 1 en 5, Beek en Donk

**Plannaam**

Herontwikkeling locaties Broekkantsestraat 1 en 5 te Beek en Donk

**Projectnummer**

LAAR03.R001

**Datum en versie**

30 augustus 2018, versie 3 (vastgesteld)

**Opdrachtgever**

Loon-, Maai- en Grondwerken J. Bouw B.V.  
Broekkantsestraat 5  
5741 SE Beek en Donk

**Opgesteld door**

Agron Advies  
Koppelstraat 95  
5741 GB Beek en Donk  
Tel: 0492-347761  
Fax: 0492-347754  
Email: info@agronadvies.nl

# Inhoud

---

|           |                                                             |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                                            | <b>1</b>  |
| 1.1       | Algemeen                                                    | 1         |
| 1.2       | Ligging en begrenzing plangebied                            | 1         |
| 1.3       | Opbouw bestemmingsplan                                      | 3         |
| <b>2.</b> | <b>Planbeschrijving</b>                                     | <b>4</b>  |
| 2.1       | Bestaande situatie                                          | 4         |
| 2.2       | Gewenste ontwikkeling                                       | 5         |
| <b>3.</b> | <b>Beleid</b>                                               | <b>8</b>  |
| 3.1       | Rijksbeleid                                                 | 8         |
| 3.1.1     | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)              | 8         |
| 3.2       | Provinciaal beleid                                          | 8         |
| 3.2.1     | Structuurvisie ruimtelijke ordening provincie Noord-Brabant | 8         |
| 3.2.2     | Verordening ruimte 2014 Noord-Brabant                       | 9         |
| 3.3       | Gemeentelijk beleid                                         | 16        |
| 3.3.1     | Structuurvisie 2010-2020 'Groei in Balans'                  | 16        |
| 3.3.2     | Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties                   | 17        |
| 3.3.3     | Bestemmingsplan 'Buitengebied'                              | 17        |
| <b>4.</b> | <b>Ruimtelijke aspecten</b>                                 | <b>23</b> |
| 4.1       | Natuur                                                      | 23        |
| 4.1.1     | Gebiedsbescherming                                          | 23        |
| 4.1.2     | Soortenbescherming                                          | 25        |
| 4.2       | Landschappelijke waarden                                    | 27        |
| 4.3       | Cultuurhistorie en archeologie                              | 28        |
| 4.3.1     | Cultuurhistorische waarden                                  | 28        |
| 4.3.2     | Archeologische waarden                                      | 30        |
| 4.4       | Verkeer, ontsluiting en parkeren                            | 31        |
| 4.4.1     | Verkeer en ontsluiting                                      | 31        |
| 4.4.2     | Parkeren                                                    | 31        |
| <b>5.</b> | <b>Milieuaspecten</b>                                       | <b>32</b> |
| 5.1       | Bodem                                                       | 32        |
| 5.2       | Water                                                       | 32        |
| 5.3       | Geluid                                                      | 33        |
| 5.4       | Luchtkwaliteit                                              | 34        |
| 5.5       | Agrarische bedrijven en geurhinder                          | 35        |
| 5.6       | Bedrijven en milieuzonering                                 | 37        |
| 5.7       | Externe veiligheid                                          | 39        |
| <b>6.</b> | <b>Waterparagraaf</b>                                       | <b>41</b> |
| 6.1       | Waterbeleid                                                 | 41        |
| 6.2       | Oppervlaktewater                                            | 41        |
| 6.3       | Grondwater                                                  | 42        |
| 6.4       | Afvoer hemelwater                                           | 43        |
| <b>7.</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                                      | <b>45</b> |
| 7.1       | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                            | 45        |
| 7.2       | Economische uitvoerbaarheid                                 | 46        |

|           |                                  |           |
|-----------|----------------------------------|-----------|
| <b>8.</b> | <b>Juridische verantwoording</b> | <b>47</b> |
| 8.1       | Algemene opzet                   | 47        |
| 8.2       | Toelichting op de verbeelding    | 47        |
| 8.3       | Toelichting op de regels         | 47        |

## **Bijlagen**

- Situatieschets bestaande en beoogde situatie
- Advies Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen
- Natuurbeschermingswetvergunning
- Landschappelijk inpassingsplan
- Berekening investering kwaliteitsverbetering
- Invoergegevens en resultaten berekening achtergrondbelasting V Stacks Gebied
- Verslag dialoog

# 1. Inleiding

---

## 1.1 Algemeen

Op de locatie Broekkantsestraat 5 te Beek en Donk zijn een melkrundveehouderij en loonbedrijf gevestigd. De locatie Broekkantsestraat 1 betreft een voormalig agrarisch bedrijf. Het voornemen ziet op de herontwikkeling van de twee locaties (hierna: het plangebied).

Het agrarisch bouwvlak Broekkantsestraat 5 wordt vergroot en van vorm veranderd ten behoeve van het loonbedrijf, dat middels een aparte aanduiding 'loonbedrijf' wordt aangeduid. Daarnaast is het voornemen om een voormalige rijhal, die is gelegen binnen de grenzen van het bouwvlak van Broekkantsestraat 1, te gebruiken als werktuigen- en machineloods ten behoeve van het loonbedrijf. Deze wordt binnen het vergrote bestemmingsvlak van Broekkantsestraat 5 gelegd.

Op de locatie Broekkantsestraat 1 te Beek en Donk worden de bestaande bedrijfsgebouwen gesloopt met uitzondering van de voormalige rijhal (welke onderdeel gaat uitmaken van het bestemmingsvlak Broekkantsestraat 5). Daarnaast is het voornemen om de bestaande cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij te splitsen in twee wooneenheden. Verder wordt binnen het bouwperceel voorzien in de realisatie van een Ruimte-voor-ruimtetwoning. Hiertoe is voorzien te worden in de aankoop van een zogenaamde Ruimte-voor-ruimtetitel bij de provincie Noord-Brabant.

Om de ontwikkelingen aan de Broekkantsestraat 1 mogelijk te maken dient de bestemming gewijzigd te worden van 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' in de bestemming 'Wonen'. Hierbij wordt een drietal wooneenheden mogelijk gemaakt.

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Laarbeek toepassing. Het beoogde plan bestaat uit meerdere componenten en past derhalve niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken, dient een aparte bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

Het bestemmingsplan maakt de planologische inpassing mogelijk van de ontwikkelingen. Het vigerende bestemmingsplan biedt de benodigde juridische basis hiervoor.

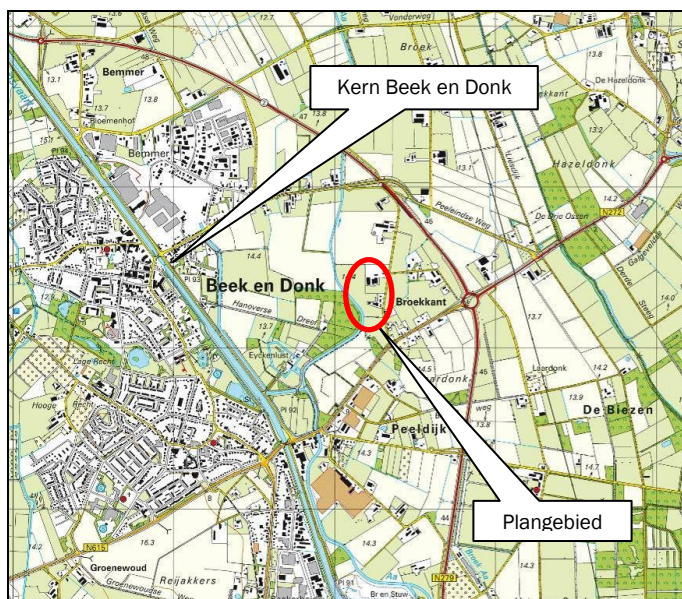
## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Laarbeek op een afstand van circa 1,0 kilometer van de kern van Beek en Donk. Kadastraal staan de percelen waaruit het plangebied bestaat bekend als gemeente Beek en Donk, sectie F, nummers 1587, 2718 en 2719.

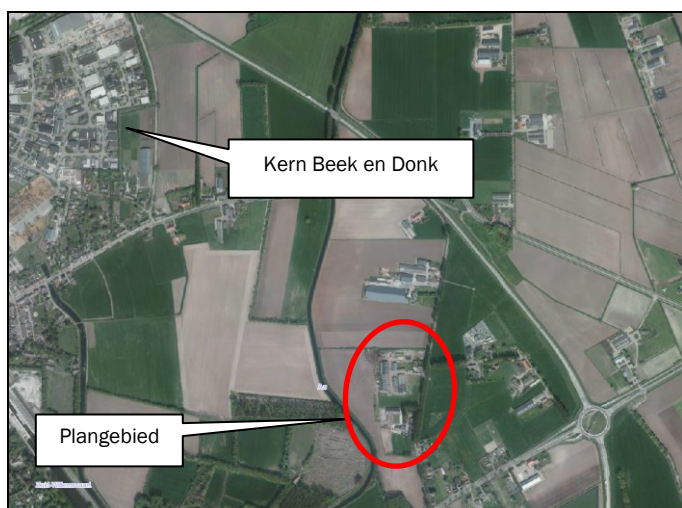
De Broekkantsestraat vormt de oostelijke begrenzing van een deel van het plangebied. Daarnaast is aan de oostzijde een burgerwoning gelegen (Broekkantsestraat 3). Aan de noord-, west- en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door landbouwgronden die gelegen zijn rondom rivier de Aa.

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door agrarische en niet-agrarische bedrijven afgewisseld met burgerwoningen. Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie.

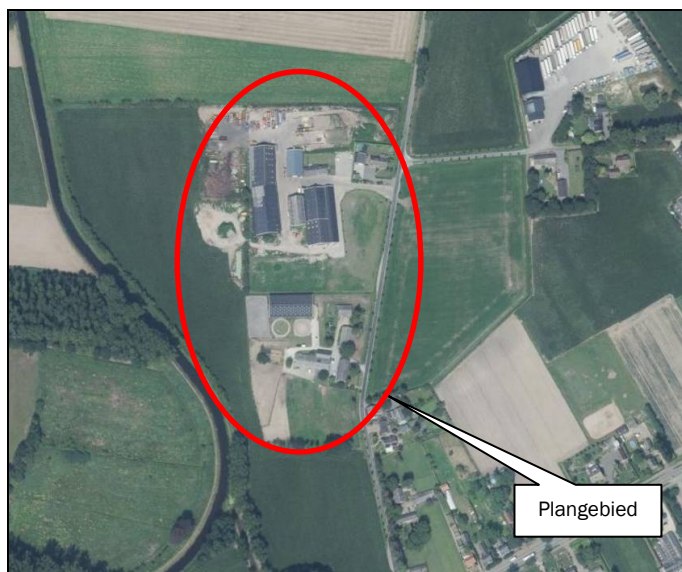
De volgende figuren geven een impressie van de ligging van het plangebied in relatie tot de omgeving.



Figuur 1: Topografische kaart ligging plangebied



Figuur 2: Ligging plangebied in bredere omgeving



Figuur 3: Ligging plangebied

## 1.3 Opbouw bestemmingsplan

Voorliggende toelichting vormt de basis voor het bestemmingsplan, die de planologische inpassing mogelijk maakt van de beoogde ontwikkeling. Het vigerende bestemmingsplan biedt hiervoor de benodigde juridische basis.

Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn onder meer de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. De regels omvatten de bestemmingsbepalingen van de verschillende bestemmingen die in het plangebied voorkomen. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan; de toelichting is van belang als beleidsdocument.

## 2. Planbeschrijving

---

### 2.1 Bestaande situatie

Op de locatie Broekkantsestraat 5 te Beek en Donk zijn een melkrundveehouderij en loonbedrijf gevestigd. De locatie Broekkantsestraat 1 betreft een voormalig veehouderijbedrijf dat ruim tien jaar geleden is overgeschakeld op de stalling van pensionpaarden. Binnen deze inrichting is een melding activiteitenbesluit voor de huisvesting van 15 paarden (25 juni 2007) van toepassing.

Beide locaties vormen het plangebied.

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Laarbeek toepassing. Dit plan is op 6 juli 2010 vastgesteld door de gemeenteraad en op 28 juni 2012 onherroepelijk geworden.

#### **Broekkantsestraat 1**

Het perceel aan de Broekkantsestraat 1 heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Tevens is de locatie gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. Het bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van circa 0,94 hectare.

Op de locatie Broekkantsestraat 1 is de volgende bebouwing aanwezig:

- Bedrijfswoning;
- Voormalige rijhal;
- Voormalige melkveestal;
- Drietal bijgebouwen;
- Stapmolen.

De bebouwing, met uitzondering van de bedrijfswoning en de rijhal, is sterk verouderd. De bedrijfswoning heeft cultuurhistorische waarden die als zodanig zijn aangeduid. De woning is opgenomen in de lijst met cultuurhistorisch waardevolle panden in de gemeente Laarbeek, die onderdeel uitmaakt van de regels van het vigerend bestemmingsplan.

#### **Broekkantsestraat 5**

Het perceel aan de Broekkantsestraat 5 heeft in dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. De omliggende gronden van de bedrijfslocatie hebben de bestemming 'Agrarisch'. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen. Daarnaast hebben de gronden deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Verder is de locatie gelegen in een aangeduide bebouwingsconcentratie en binnen de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. Het bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van circa 1,37 hectare.

Binnen het vigerend bestemmingsvlak Broekkantsestraat 5 is de volgende bebouwing aanwezig:

- Bedrijfswoning;
- Werkplaats;
- Melk- en jongveestallen;
- Sleufsilo en voerplaat: ten behoeve van de opslag van ruwvoerders;
- Stallingen van werktuigen en machines: ten behoeve van het loonbedrijf.

Daarnaast vindt buiten het bestemmingsvlak buitenopslag van materialen plaats ten behoeve van de bedrijfsvoering.

De activiteiten van het loonbedrijf zijn in de huidige omvang niet als zodanig vergund en planologisch vastgelegd. Het loonbedrijf richt zich in hoofdlijnen op een tweetal soorten activiteiten. Ten eerste houdt het

bedrijf zich bezig met werkzaamheden zoals de oogst van maïs en gras, het uitrijden en transporteren van mest, grondbewerking en zaaiwerkzaamheden (sterk seizoensgebonden). Daarnaast beschikt het bedrijf over machines en apparatuur ten behoeve van cultuurtechnische werkzaamheden welke diensten vooral voor overheden worden uitgevoerd.

Qua ruimtebeslag binnen de bedrijfsinrichting kan worden gesteld dat voor de melkveehouderij en voor het loonbedrijf een vergelijkbaar ruimtebeslag in gebruik is en dat de activiteiten ondergeschikt zijn.

De volgende figuur toont een overzicht van de bestaande situatie (zie ook bijlage 1).



Figuur 4: Bestaande situatie plangebied

## 2.2 Gewenste ontwikkeling

Het voornemen ziet op de herontwikkeling van de twee locaties (hierna: het plangebied).

### Broekkantsestraat 1

Op de locatie Broekkantsestraat 1 te Beek en Donk worden de bestaande bedrijfsgebouwen gesloopt met uitzondering van de voormalige rijhal (deze gaat onderdeel uitmaken van de inrichting Broekkantsestraat 5). Daarnaast is het voornemen om de bestaande cultuurhistorische woonboerderij te splitsen in een tweetal wooneenheden; deze splitsing is gericht op het behoud en herstel van de waarden. Verder wordt binnen het bouwperceel voorzien in de realisatie van een Ruimte-voor-ruimtetwoning. Hiertoe is een zogenaamde Ruimte-voor-ruimtetitel aangekocht bij de provincie Noord-Brabant. De bouw van de Ruimte-voor-ruimtetwoning is mogelijk aangezien de locatie in een bebouwingsconcentratie is gelegen; dit is één van de ruimtelijke voorwaarden die aan een dergelijke ontwikkeling zijn verbonden.

De bestemming van deze locatie wordt gewijzigd van 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar een woonbestemming. Hierdoor ontstaat drie bestemmingsvlakken 'Wonen'.

### **Broekkantsestraat 5**

Het agrarisch bouwvlak Broekkantsestraat 5 wordt vergroot en van vorm veranderd ten behoeve van het loonbedrijf, dat middels een aparte aanduiding 'loonbedrijf' wordt aangeduid. Hiermee is sprake van een vestiging van een niet-agrarische nevenfunctie bij een veehouderij. Daarnaast is het voornemen om de voormalige rijhal (in de huidige situatie behorende bij de inrichting Broekkantsestraat 1) te gebruiken als werktuigenberging ten behoeve van het loonbedrijf. Deze loods wordt binnen het vergrote bestemmingsvlak voor Broekkantsestraat 5 gelegd. Het tussenliggende terrein wordt verhard en met name gebruikt voor de buitenstalling en –opslag van machines en bedrijfsbenodigdheden. Hierdoor kan de huidige buitenopslag van materialen buiten het bestemmingsvlak worden beëindigd zodat deze gronden weer in oorspronkelijke staat kunnen worden teruggebracht.

De motivatie voor uitbreiding van het bestemmingsvlak ten behoeve van de activiteiten van het loonbedrijf is dat het vigerend bestemmingsvlak, gelet op de combinatie van melkvee en loonwerk en gelet op de forse omvang van het machinepark voor het loonbedrijf, onvoldoende ruimte biedt voor de bedrijfsvoering als geheel. Op grond van de gepraktiseerde bedrijfsvoering is de vergroting van het bestemmingsvlak aan de zuidzijde noodzakelijk om voldoende ruimte te creëren voor de bedrijfsvoering.

Het beoogde plan bestaat uit diverse ontwikkelingen van verschillende aard en past derhalve niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Het loonbedrijf kan bijvoorbeeld binnen de huidige agrarische bestemming slechts als nevenactiviteit plaatsvinden (tot 400 m<sup>2</sup>). Voor de gewenste ontwikkeling zijn deze mogelijkheden te beperkt. Derhalve dient een aparte aanduiding voor de functie loonbedrijf op de locatie te worden gelegd. Verder wordt het agrarisch bestemmingsvlak vergroot en van vorm veranderd.

Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken, dient een aparte bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

De Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) is gevraagd advies uit te brengen in verband met de vergroting van het bestemmingsvlak van het agrarisch bedrijf op de locatie Broekkantsestraat 5 in relatie tot de ontwikkeling van de locatie Broekkantsestraat 1. In haar advies van 26 januari 2017 geeft de commissie aan dat zij van oordeel is dat vergroting noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

De volgende figuur geeft een impressie van de beoogde ontwikkeling (zie ook bijlage 1).



Figuur 5: Situatieschets beoogde situatie

## 3. Beleid

---

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Deze visie vervangt een aantal nationale nota's, waaronder de Nota Ruimte.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken (door het creëren van een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat);
- De bereikbaarheid verbeteren;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De SVIR ziet onder andere op een duurzame en innovatieve landbouw. De aanwezigheid van goede vestigings- en productieomstandigheden zijn daarbij van groot belang. Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan de plattelandseconomie en daarmee aan een vitaal platteland.

### 3.2 Provinciaal beleid

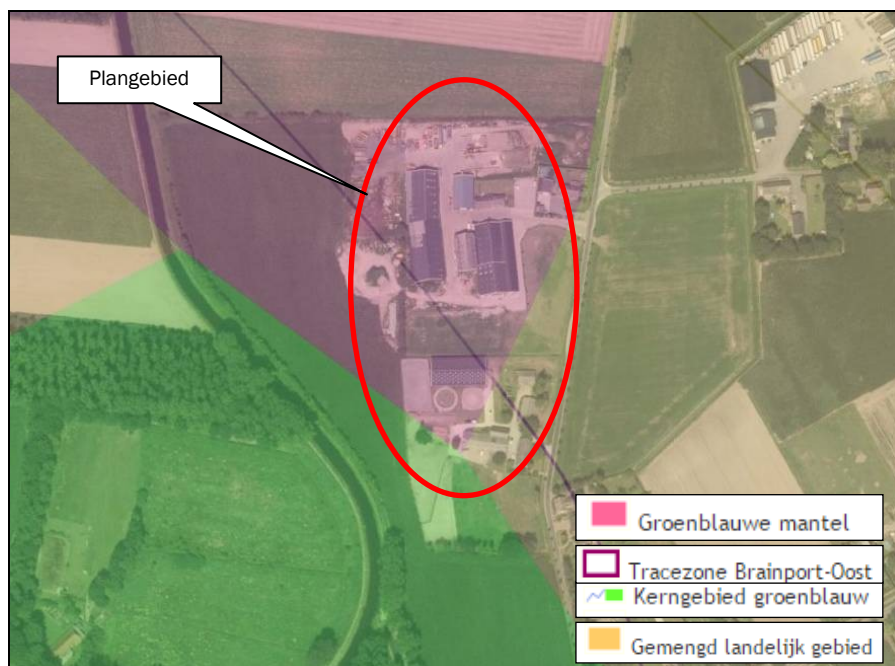
#### 3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening provincie Noord-Brabant

Op 14 maart 2014 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014' vastgesteld. Dit betreft een herziening van de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010. De structuurvisie is op 19 maart 2014 (tegelijktijd met de Verordening ruimte 2014) in werking getreden en geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. In deze structuurvisie zijn de samenhang weergegeven tussen milieu, verkeer, vervoer en water. Daarnaast houdt de structuurvisie rekening met het provinciale economisch, sociaal-cultureel en ecologisch beleid.

De provincie kiest in de Structuurvisie ruimtelijke ordening voor een vitaal en mooi landelijk gebied in Brabant. Deze inzet is uitgewerkt in twee robuuste structuren; de structuur 'landelijk gebied' en de 'groenblauwe structuur'. In het landelijk gebied is de ontwikkeling van de landbouw van belang en daarnaast de ontwikkeling van andere vormen van bedrijvigheid en van natuur, landschap, recreatie en wonen. De provincie stimuleert hier een bepaalde menging van functies die leidt tot een sterke plattelandseconomie.

Binnen het landelijk gebied wil de provincie een aantal zaken bereiken, namelijk ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie, ruimte voor agrarische ontwikkeling en versterking van het landschap.

Het plangebied is gelegen binnen de zones 'gemengd landelijk gebied', 'groenblauwe mantel' en de zone 'Tracézone Brainport Oost' (zie volgende figuur).



Figuur 6: Uitsnede kaart 'Structurenkaart' Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 Noord-Brabant (bron: ruimtelijkeplannen.brabant.nl)

In de zone 'gemengd landelijk gebied' is de ontwikkeling van de landbouw samen met ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen, werken en zorg voor de plattelandseconomie van belang en biedt de provincie ruimte voor menging van deze functies. De provincie wil dat de verschillende functies zich daar in evenwicht met elkaar ontwikkelen. In de gebieden rondom de steden en dorpen is meer ruimte voor ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen.

Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het is nodig deze positie te behouden en/of een ontwikkeling in grondgebonden agrarisch gebruik te bevorderen. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is een belangrijke opgave. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze intensievere functies zijn dan ook beperkt.

Verder is het plangebied gelegen in de zone 'Tracézone Brainport Oost'. Het betreft een provinciale gebiedsontwikkeling die te maken heeft met de ontwikkeling van een kennis- en innovatieregio (Brainport met high tech, life sciences & medische technologie, energy, food & nutrition). De Tracézone heeft betrekking op de N279 die een rol kan spelen in de ontwikkeling van deze regio.

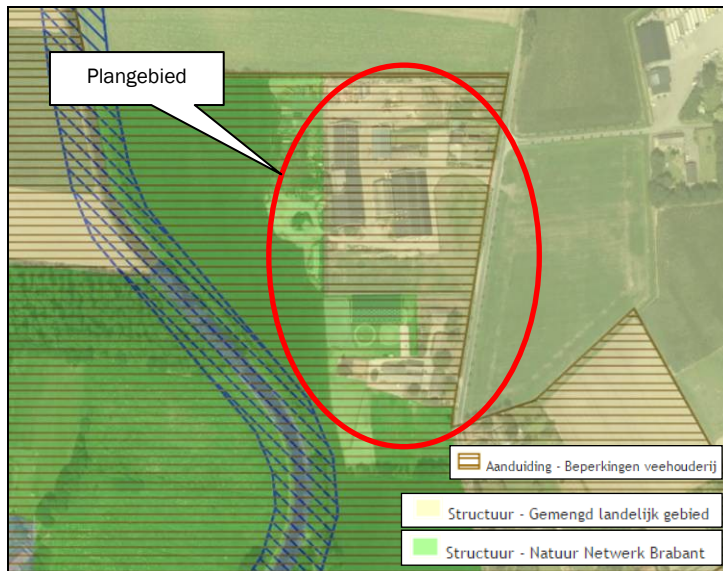
Onderhavige ontwikkeling betreft een agrarisch bedrijf met een niet-agrarische nevenactiviteit en past binnen de zone 'groenblauwe mantel'. De woonbestemmingen komen binnen de zone 'gemengd landelijk gebied' te liggen en passen hierbinnen. De tracézone vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### 3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

De Verordening ruimte 2014 is op 14 maart 2014 vastgesteld en op 19 maart 2014 in werking getreden. Vervolgens hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant in hun vergadering van 10 juli 2015 de gewijzigde Verordening ruimte 2014 vastgesteld (15 juli 2015 in werking getreden).

De verordening is een uitwerking van de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening en bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn ruimtelijke kwaliteit, stedelijke ontwikkelingen, natuurgebieden en andere gebieden met waarden, agrarische ontwikkelingen en overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Binnen de Verordening ruimte is de locatie gelegen binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied' en 'Natuur Netwerk Brabant' (zie volgende figuur).



Figuur 7: Uitsnede kaart 'Structuren' Verordening ruimte (bron: ruimtelijkeplannen.brabant.nl)

De volgende regels zijn van toepassing op de beoogde ontwikkeling.

- Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;
- Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap;
- Artikel 5.1 Bescherming Natuur Netwerk Brabant;
- Artikel 7.1 Beschrijving gemengd landelijk gebied;
- Artikel 7.3 Veehouderijen;
- Artikel 7.4 Afwijkende regels veehouderij;
- Artikel 7.7 Wonen;
- Artikel 7.8 Ruimte-voor-ruimte;
- Artikel 7.10 Niet-agrarische functies;
- Artikel 7.11 Afwijkende regels voor agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch-verwante bedrijven;
- Artikel 25 Beperkingen veehouderij.

Hieronder worden de verschillende regels aangehaald en wordt per regel in cursief aangegeven hoe eraan wordt voldaan.

### **Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit**

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering, bescherming of ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimte gebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed

mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. In artikel 3.1 zijn regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit opgenomen. Ingeval van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de invulling van de ladder voor duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening).

*Op de locatie Broekkantsestraat 5 wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel dat wordt vergroot ten behoeve van de niet-agrarische nevenfunctie. De voormalige rijhal die hoort bij de inrichting wordt bij de inrichting Broekkantsestraat getrokken.*

*Op de locatie Broekkantsestraat 1 wordt, behoudens de cultuurhistorisch waardevolle bedrijfswoning en de voormalige rijhal, alle bebouwing gesloopt. De nieuwe Ruimte-voor-ruimtewoning wordt in dezelfde voorgevelrooilijn als de boerderij gebouwd. Hiermee wordt de nieuwe bebouwing meer richting de Broekkantsestraat gesitueerd. Dit levert een verbeterde situatie op waarbij de westelijk van de woningen gelegen gronden richting de Aa (Natuur Netwerk Nederland) vrij blijven van bebouwing; de inbreuk op het landschap wordt door deze ontwikkeling kleiner.*

*Het plangebied wordt landschappelijk ingepast, zowel het bedrijf aan de Broekkantsestraat 5 als de ruimte-voor-ruimte-woning en de boerderij. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de naaste omgeving. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de natuurwaarden die op de aangrenzende gronden (aan de oever van de Aa).*

*De splitsing van de woonboerderij gaat gepaard met het herstel en behoud van de cultuurhistorische waarden.*

*Ten aanzien van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de omgeving wordt in het plan rekening gehouden met de bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische, ecologische, archeologische en landschappelijke waarden en overige aspecten om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.*

*De bouw van één of enkele woningen wordt gezien het Bro niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling; er hoeft dan ook niet te worden voldaan aan de ladder.*

### **Regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap**

In artikel 3.2 zijn de regels met betrekking tot de eis tot kwaliteitsverbetering van het landschap beschreven. Hierin wordt aangegeven dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Verbetering van de kwaliteit van het landschap kan worden verwezenlijkt door maatregelen als landschappelijke inpassing van bebouwing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing en behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Dit beleid is vertaald in de 'Landschapsinvesteringsregeling gemeente Laarbeek' (LIR) (oktober 2012).

*Onderhavige ontwikkeling betreft in dit beleidstuk een categorie 3-ontwikkeling. Dat betekent dat naast landschappelijk inpassing een investering dient te worden gedaan in de kwaliteitsverbetering van het landschap (basisinspanning).*

*Hiernavolgend is de berekening weergegeven van de waardevermeerdering van de ontwikkeling en de minimale investering die hieruit volgt, op basis van de LIR.*

| Waardevermeerdering van de grond        |                   |               |                      |               |
|-----------------------------------------|-------------------|---------------|----------------------|---------------|
| Oppervlakte plangebied                  | bestaand<br>25457 | m²            | nieuw<br>#VERWI      |               |
| <b>Huidige waarde</b>                   | <b>Eenheid</b>    | <b>Aantal</b> | <b>Prijs/eenheid</b> | <b>Totaal</b> |
| Agrarisch bouwvlak Broekkantsestraat 5  | m²                | 13743         | € 25,00              | € 343.575,00  |
| Agrarisch onbebouwd Broekkantsestraat 5 | m²                | 2318          | € 5,00               | € 11.590,00   |
| Agrarisch bouwvlak Broekkantsestraat 1  | m²                | 9396          | € 25,00              | € 234.900,00  |
|                                         |                   |               | subtotaal            | € 590.065,00  |
| <b>Toekomstige waarde</b>               | <b>Eenheid</b>    | <b>Aantal</b> | <b>Prijs/eenheid</b> | <b>Totaal</b> |
| Agrarisch bouwvlak Broekkantsestraat 5  | m²                | 15000         | € 25,00              | € 375.000,00  |
| Wonen Broekkantsestraat 1               |                   | 1000          | € 270,00             | € 270.000,00  |
|                                         |                   | 1500          | € 60,00              | € 90.000,00   |
| Wonen RVR                               |                   | 1800          | € 5,00               | € 9.000,00    |
| Agrarisch onbebouwd                     |                   | 6157          | € 5,00               | € 30.785,00   |
|                                         |                   |               | subtotaal            | € 774.785,00  |
| <b>Totaal waardevermeerdering</b>       |                   |               |                      | € 184.720,00  |

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| <b>Investering</b>                |             |
| Basisinspanning investering (20%) | € 36.944,00 |

Een bedrag van € 36.944,- dient te worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Er wordt bij onderhavige ontwikkeling een investering gedaan in de aan de aanleg van groen ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de locatie en de renovatie van de cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij.

Hiermee wordt een forse bijdrage geleverd aan de versterking van de landschappelijke waarden van de omgeving en herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

De financiële en juridische borging vindt plaats middels een anterieure overeenkomst en een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan.

Hiermee voldoet het initiatief aan de regels met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap.

### Regels ter bescherming Natuur Netwerk Brabant

Ontwikkelingen gelegen in het Natuur Netwerk Brabant strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Hierin moeten regels worden gesteld ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Daarnaast geldt dat, zolang het Natuur Netwerk Brabant niet is gerealiseerd, de bestaande bebouwing en de bestaande planologische gebruiksactiviteit zijn toegelaten.

De voormalige rijhal en de noordelijk gelegen gronden die in de beoogde situatie onderdeel uitmaken van de inrichting Broekkantsestraat 5 zijn volgens de structurenkaart gelegen binnen Natuur Netwerk Nederland. Echter, de provincie heeft in haar vooroverlegreactie geconstateerd dat dit een kaartfout betreft. Deze fout zal door de provincie ambtshalve worden hersteld.

### Regels voor gemengd landelijk gebied

In artikel 7.1 van de Verordening ruimte 2014 zijn algemene regels opgenomen waaraan ruimtelijke ontwikkelingen gelegen in het gemengd landelijk gebied dienen te voldoen, ter bescherming van deze gebieden.

Een ruimtelijke ontwikkeling dient een bijdrage te leveren aan een gemengde plattelandseconomie en/of een in hoofdzaak agrarische economie met het toepassen van daarbij passende bestemmingen. De ontwikkeling dient een uitwerking te zijn van het te voeren beleid voor dat gebied, dient bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1) en mag geen afbreuk doen aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

De ontwikkeling draagt bij aan de menging van functies en is een passende bestemming in het gemengd landelijk gebied. De beleidsuitgangspunten voor de omgeving van het plangebied zijn verder uitgewerkt in het onderdeel ruimtelijke kwaliteit.

Het voornemen past binnen de doelen behorende bij het landelijk gebied; het stimuleert de ontwikkeling van de agrarische economie.

### **Regels voor veehouderijen**

Uitbreiding van, een vestiging van of een omschakeling naar een veehouderij en toename van de oppervlakte van de bestaande gebouwen, dient te voldoen aan regels voor een zorgvuldige veehouderij. Daarnaast kan een bestemmingsplan binnen het bouwperceel van een veehouderij voorzien in een niet-agrarische functie waarop de regels uit 7.10 en 7.11 van toepassing zijn.

*Onderhavige ontwikkeling ziet niet op een uitbreiding ten behoeve van de veehouderij, maar op een uitbreiding ten behoeve van de niet-agrarische nevenfunctie bij de melkveehouderij. Er hoeft dan ook niet te worden voldaan aan de regels ten aanzien van een zorgvuldige veehouderij.*

*Voor de niet-agrarische neventak loonbedrijf dient te worden voldaan aan de regels in 7.10 en 7.11 (zie verderop).*

### **Afwijkende regels veehouderij**

In afwijking van de regels ten aanzien van een toename van de oppervlakte van de bestaande gebouwen waarbij voldaan dient te worden aan de regels voor een zorgvuldige veehouderij, wordt in dit artikel een uitzondering gemaakt voor gebouwen die in gebruik zijn voor een ter plaatse toegelaten nevenfunctie, niet zijnde veehouderij. Dit niet-agrarische gebruik dient in het bestemmingsplan te worden geborgd.

*De bestaande loods die bij het bestemmingsvlak Broekkantsestraat 5 wordt gevoegd, wordt in gebruik genomen ten behoeve van het loonbedrijf. Dit niet-agrarische gebruik wordt in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd middels een aparte aanduiding 'loonbedrijf'. Gebruik ten behoeve van de veehouderij wordt hiermee uitgesloten.*

### **Regels voor wonen**

In principe is de regel voor wonen dat in gemengd landelijk gebied alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan. Een uitzondering hierop vormt de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing.

*De bedrijfswoning Broekkantsestraat 1 betreft een cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij die ook als zodanig is aangeduid in het bestemmingsplan. De splitsing van de boerderij ziet op het behoud en herstel van de woning en is dan ook mogelijk.*

### **Regels voor Ruimte-voor-ruimte**

1. Een bestemmingsplan gelegen binnen gemengd landelijk gebied kan voorzien in een of meerdere Ruimte-voor-ruimte kavels, indien:
  - a. er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;  
*Zie onder punt 2.*
  - b. de ruimte-voor-ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;  
*De locatie is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. Uit deze toelichting blijkt dat de locatie planologisch aanvaardbaar is.*
  - c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;  
*De woning wordt middels het aanbrengen van beplanting landschappelijk ingepast, samen met de andere ontwikkelingen die onderhavig bestemmingsplan mogelijk maakt. Deze landschappelijke inpassing wordt vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.*
  - d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.  
*Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.*

2. Een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst als bedoeld in het eerste lid betekent dat per ruimte-voor-ruimte-kavel is aangetoond dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:
- een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;
  - de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;
  - de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding Gebied beperkingen veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
  - er tenminste 1000 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m<sup>2</sup> op iedere beëindigingslocatie;
  - de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
  - de rechten als bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;
  - de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;
  - een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;
  - in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.
- Ten behoeve van de realisatie van de Ruimte-voor-ruimte woning is in juni 2018 een titel verworven bij de provinciale ontwikkelingsmaatschappij. Hiermee is voldaan aan de voorwaarden voor Ruimte-voor-ruimte uit de Verordening ruimte. De specifieke regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap zijn niet van toepassing.*

### **Regels voor niet-agrarische functies**

Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt;  
*Zie onder kopje 'Afwijkende regels voor agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch-verwante bedrijven'.*
- dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;  
*Een loonbedrijf betreft een agrarisch-technisch hulpbedrijf en staat ten dienste van de agrarische sector. Deze ontwikkeling past binnen de doelstellingen van het gemengd landelijk gebied.*
- is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;  
*Binnen het nieuwe bestemmingsvlak Broekkantsestraat 5 bevindt zich geen overtollige bebouwing.*
- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;  
*Op basis van de VNG-publicatie kan worden geconcludeerd dat het loonbedrijf een bedrijf betreft behorend tot milieucategorie 3. Echter, het betreft een agrarisch-technisch hulpbedrijf en staat ten dienste van de agrarische sector. Een dergelijk bedrijf past qua aard in het buitengebied en is hier dan ook acceptabel.*
- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;  
*De ontwikkeling ziet op één zelfstandig bedrijf.*

- f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;  
*Een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie is niet aan de orde.*
- g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>;  
*Er is geen sprake van een zelfstandige detailhandelsvoorziening.*
- h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;  
*Het bedrijf betreft een loonbedrijf dat de neventak vormt bij de melkveehouderij. Deze neventak is verbonden met de agrarische sector. De beoogde omvang van het bedrijf staat in verhouding met de veehouderij en de doelstellingen die gelden voor het gemengd landelijk gebied.*
- i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.  
*Het betreft geen grootschalige ontwikkeling.*

#### **Afwijkende regels voor agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch-verwante bedrijven**

Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf of een agrarisch verwant bedrijf mits de omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 1,5 hectare bedraagt.

*Het loonbedrijf betreft een agrarisch-technisch hulpbedrijf, dat op het beoogde bestemmingsvlak (bouwperceel) van 1,5 hectare wordt gevestigd. De oppervlakte van het bouwperceel van het bedrijf is dan ook nooit groter dan 1,5 hectare.*

#### **Regels voor veehouderijen binnen 'Beperkingen veehouderij'**

De regels binnen het gebied 'Beperkingen veehouderij' (artikel 25) gelden voor alle veehouderijen. Doel van de aanduiding is om een verdere intensivering vanwege ontwikkelingen in de veehouderij in de aangeduide gebieden tegen te gaan. Binnen het gebied wordt een uitzondering gemaakt voor grondgebonden veehouderijen; de voorwaarden die hieraan worden gesteld zijn voor alle veehouderijen gelijk.

Binnen de aanduiding zijn geen mogelijkheden voor de vestiging, uitbreiding, omschakeling ten behoeve van een veehouderij en dat er geen toename mag plaatsvinden van de bestaande oppervlakte van gebouwen of bouwwerken.

Er geldt echter een uitzondering op de bepalingen uit het eerste lid voor grondgebonden veehouderijen waarop artikel 7.3 van toepassing is. Hiervoor dient een grondgebondenheidstoets te worden uitgevoerd die deel uitmaakt van de BZV.

*De uitbreiding van het bestemmingsvlak Broekkantsestraat 5 ziet niet op uitbreiding van de melkrunderveehouderij, maar een uitbreiding ten behoeve van het loonbedrijf. Middels de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – bestaande bebouwing' wordt de bestaande bebouwing (zowel gebouwen als bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de veehouderij) met een omvang van de bebouwing, die op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering was of gebouwd mag worden krachtens een vóór deze datum verleende omgevingsvergunning, vastgelegd. Hiermee wordt geborgd dat eventuele nieuwe bebouwing ten behoeve van de veehouderij moet voldoen aan de grondgebondenheidseis zoals deze geldt binnen de zone 'Beperkingen veehouderij'. In onderhavig bestemmingsplan is deze zone vastgelegd middels de gebiedsaanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij'.*

De herontwikkeling van de locaties voldoet aan de regels uit de Verordening ruimte Noord-Brabant.

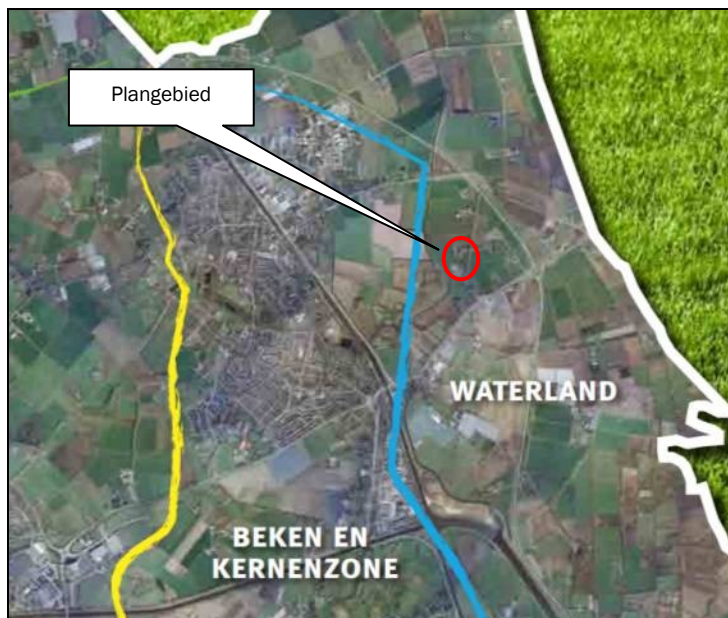
### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Structuurvisie 2010-2020 'Groeï in Balans'

De gemeentelijke 'Structuurvisie 2010-2020 'Groeï in Balans' vervangt de 'Structuurvisie+ Laarbeek' uit 2003. In de 'Structuurvisie 2010-2020' staan de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van het hele grondgebied van Laarbeek en de hoofdzaken van het gemeentelijk beleid tot het jaar 2020. De structuurvisie is op 16 september 2010 vastgesteld.

In de structuurvisie wordt ten aanzien van het buitengebied aangegeven dat dit onder druk staat. Door de verreikende transformatie die in de landbouw plaatsvindt, is er een nieuwe positiebepaling gaande waarbij de verschillende belangen om voorrang vechten zoals landbouw, toerisme, bedrijvigheid, infrastructuur, wonen, natuur en water.

Het grondgebied van de gemeente Laarbeek is verdeeld in een aantal deelgebieden. Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied 'Waterland' (zie volgende figuur).



Figuur 8: Uitsnede kaart Structuurvisie 2010-2020 gemeente Laarbeek

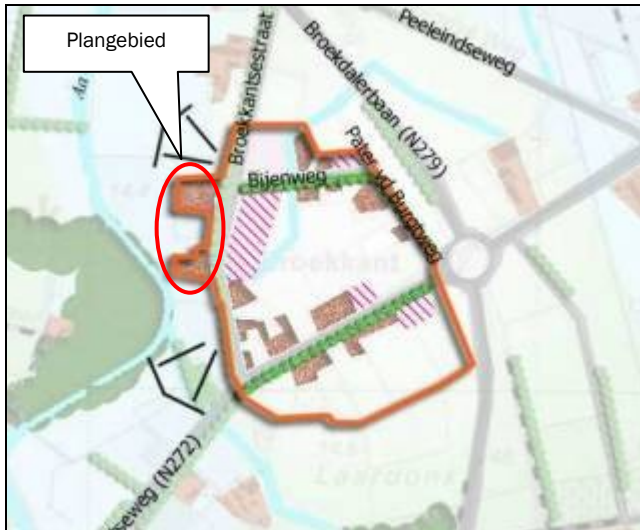
In dit deelgebied is de nadruk op natte natuurontwikkeling en waterretentie. In dit gebied wordt het 'De Blauwe Poort Laarbeek' tot uitvoering gebracht. Waterschap Aa en Maas en de gemeente Laarbeek hebben de 'Gebiedsvisie Blauwe Poort Laarbeek' opgesteld (september 2016). Een van de doelstellingen van dit project is om de knelpunten in het watersysteem op te lossen. De ontwikkeling van het project heeft consequenties voor de waterhuishouding in het gebied; er wordt een verhoging van de grondwaterstand in het gebied verwacht.

Onderhavig plan ziet op de vestiging van een agrarisch-technisch bedrijf binnen het bestemmingsvlak van de melkveehouderij. Dit bedrijf past in het buitengebied. Daarnaast wordt de cultuurhistorisch waardevolle boerderij gesplitst waarmee deze wordt behouden. Ten slotte ziet het plan op de bouw van een Ruimte-voor-ruimteloning; voor deze functie is ook plaats in het buitengebied. Er is aandacht besteed aan goede landschappelijke inpassing. De ontwikkeling staat de natte natuurontwikkeling niet in de weg en past binnen het beleid zoals verwoord in de structuurvisie.

### 3.3.2 Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties

De gemeente Laarbeek heeft voor haar bebouwingsconcentraties in het buitengebied de 'Gebiedsvisie voor bebouwingconcentraties' opgesteld (juli 2010), die is vertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Hierin zijn de ontwikkelingsrichtingen van de verschillende bebouwingsconcentraties weergegeven en is omschreven welke ontwikkelingen wel en niet wenselijk en mogelijk zijn binnen deze gebieden.

Het plangebied is grotendeels gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Broekkant' (zie volgende figuur).



Figuur 9: Uitsnede kaart Ruimtelijke visie 'Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties' gemeente Laarbeek

Het bebouwingscluster concentreert zich om de ringstructuur die wordt gevormd door de Bijenweg, de Pater van de Burgtweg en de Gemertseweg. De begrenzing is bepaald door percelen die aan deze ringstructuur zijn gesitueerd. In de visie wordt met name ingezet op de versterking van de noordelijke entree vanuit de Broekkantsestraat. Door het toevoegen van bebouwing aan oostkant (ten zuiden van de Bijenweg) en door het zicht op de Aa en haar beekdal aan de westkant intact te houden, wordt de entree op deze locatie versterkt. Het zicht op het beekdal van de Aa dient behouden te blijven.

De realisatie van Ruimte-voor-Ruimte-woningen wordt mogelijk gemaakt; deze dient aansluitend aan bestaande bebouwing te worden gerealiseerd. Ook splitsing en behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing tot maximaal twee woningen is mogelijk.

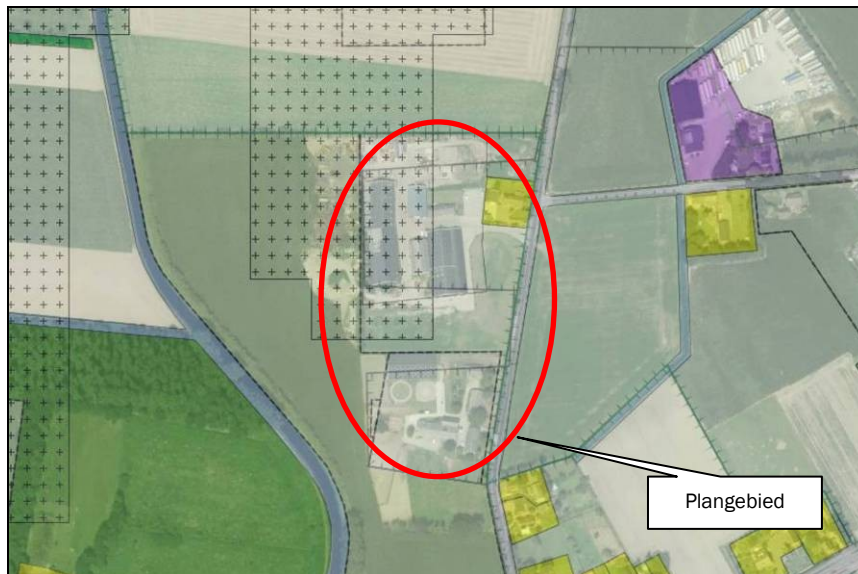
Naast landbouw, wonen en recreatie en toerisme zijn er nog enkele functies die ontwikkelingsmogelijkheden bieden in bebouwingsconcentraties, zoals niet-agrarische functies. Onderhavige ontwikkeling past binnen het beleid zoals verwoord in de beleidsvisie.

### 3.3.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Op de bedrijfslocatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Laarbeek van toepassing. Dit plan is op 6 juli 2010 vastgesteld door de gemeenteraad en op 28 juni 2012 onherroepelijk geworden.

Het perceel aan de Broekkantsestraat 1 heeft in dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Tevens is de locatie gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. Het perceel aan de Broekkantsestraat 5 heeft in dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. De omliggende gronden van de bedrijfslocatie hebben de bestemming 'Agrarisch'. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen. Daarnaast hebben deze gronden deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Hier geldt dat een archeologisch onderzoek vereist is bij

bodemingsrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m<sup>2</sup> en die dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden. Verder is de locatie gelegen in een aangeduide bebouwingsconcentratie en binnen de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.



Figuur 10: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' gemeente Laarbeek

Het beoogde plan bestaat uit meerdere ontwikkelingen en past derhalve niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken, dient een aparte bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

Voor een deel van deze ontwikkelingen zijn in het vigerende bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Volledigheidshalve wordt hiernavolgende getoetst aan de voorwaarden uit deze wijzigingsregels.

### 3.4.2 Vergroting bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' ten behoeve van de vergroting van het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Voor grondgebonden agrarische bedrijven geldt dat vergroting van het bestemmingsvlak is toegestaan tot een maximum van 1,5 ha. Indien het bestaande bestemmingsvlak reeds meer bedraagt dan 1,5 ha mag dit bestemmingsvlak worden vergroot met maximaal 25%.

*Het bedrijf aan de Broekkantsestraat 5 betreft een grondgebonden melkrundveehouderij. De vergroting van het bestemmingsvlak ziet op maximaal 1,5 hectare.*

- b. Naast de hiervoor per type agrarisch bedrijf aangegeven voorwaarden, gelden de volgende algemene voorwaarden:
  1. De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van een reëel agrarisch bedrijf. Hierover dient vooraf advies te worden ingewonnen bij de AAB.  
*De AAB heeft het plan beoordeeld en onderschrijft in haar advies dat de uitbreiding noodzakelijk is voor een efficiënte bedrijfsvoering (zie bijlage).*
  2. De vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bestemmingsvlak.  
*De vergroting vindt in zuidelijke richting plaats, aansluitend aan het bestaande bestemmingsvlak.*
  3. De vergroting dient plaats te vinden op een hydrologisch neutrale wijze. Over uitbreidingen ten behoeve van glastuinbouw dient vooraf advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.

*De vergroting van het bestemmingsvlak wordt op hydrologisch neutrale wijze uitgevoerd (zie hoofdstuk 6).*

4. Er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een erfbeplantingsplan.

*De ontwikkeling (zowel de vergroting van het bestemmingsvlak als de woningen) wordt op een zorgvuldige manier in het landschap ingepast. Voor het landschappelijk inpassingsplan wordt verwezen naar de bijlage en naar paragraaf 4.2.*

5. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.

*In deze toelichting wordt aangetoond dat door de uitbreiding van het bestemmingsvlak geen sprake is van extra milieuhygiënische belemmeringen (zie hoofdstuk 5).*

#### **4.7.5 Wijzigen naar wonen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik niet langer mogelijk is.  
*Het agrarisch bedrijf op de locatie Broekkantsestraat 1 is beëindigd en agrarisch hergebruik is gelet op de (gedeeltelijke) ligging in de zone 'Natuur Netwerk Nederland' en de vergroting van het bestemmingsvlak van het agrarisch bedrijf Broekkantsestraat 5, niet meer mogelijk c.q. wenselijk.*
- b. Deze wijziging is niet toegestaan op agrarische locaties ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - Landbouwontwikkelingsgebied'.  
*Het plangebied is niet gelegen binnen deze aanduiding.*
- c. Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen en garage/bergingen en de wijziging gelijktijdig plaatsvindt met wijziging van de overige gronden naar de aangrenzende bestemming 'Agrarisch', waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen.  
*Het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt verkleind waarbinnen de cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij en bijbehorende voorzieningen worden gelegd. Het overige deel van het voormalige agrarische bestemmingsvlak krijgt de bestemming 'Agrarisch'/'Agrarisch met waarden'.*
- d. Alle voormalige overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt waarbij geldt dat, ofwel 15 % van de oppervlakte van de voormalige overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m<sup>3</sup>, ofwel 15% van de oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 240 m<sup>2</sup>, waarbij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' gehandhaafd dienen te blijven.  
*De cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij Broekkantsestraat 1 blijft behouden en overtollige bebouwing (de sterk verouderde bijgebouwen) wordt gesloopt.*
- e. De woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.  
*In hoofdstuk 5 wordt aangetoond dat de omliggende (agrarische) bedrijven niet worden belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden.*
- f. De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.  
*In hoofdstuk 5 wordt aangetoond dat ter plaatse van de woning sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.*

#### 4.7.6 Wijzigen naar Wonen ten behoeve van de bouw van een extra woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de bouw van een extra woning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Wijziging is alleen toegestaan voor bedrijven die zijn gelegen ter plaatse van de aanduidingen 'overig - bebouwingsconcentratie' en 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'.  
*Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' en 'overig - bebouwingsconcentratie'.*
- b. Het agrarisch gebruik ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik niet langer mogelijk is.  
*Het agrarisch bedrijf op de locatie Broekkantsestraat 1 is beëindigd en agrarisch hergebruik is gelet op de (gedeeltelijke) ligging in de zone 'Natuur Netwerk Nederland' en de vergroting van het bestemmingsvlak van het agrarisch bedrijf Broekkantsestraat 5, niet meer mogelijk c.q. wenselijk.*
- c. Er dient, per woning, minimaal 1.000 m<sup>2</sup> aan agrarische bebouwing, ten dienste van de intensieve veehouderij te worden gesloopt. Hierbij geldt dat de minimale oppervlakte van een te slopen gebouw 200 m<sup>2</sup> dient te bedragen.  
Er dient, per woning, minimaal 3.500 kg fosfaat uit de markt te worden gehaald als gevolg van doorhaling van de voor het bedrijf voor de locatie geregistreerde (milieu)rechten voor de intensieve veehouderij.  
*Voor de realisatie van de Ruimte-voor-ruimtewoning wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden (zie ook regels onder artikel 7.8 van de Verordening ruimte 2014).*
- d. Het aantal extra woningen mag niet meer bedragen dan 2.  
*Binnen het plangebied wordt één Ruimte-voor-ruimtewoning gerealiseerd.*
- e. De overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.  
*De cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij Broekkantsestraat 1 blijft behouden en overtollige bebouwing (de sterk verouderde bijgebouwen) wordt gesloopt.*
- f. De inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>.  
*Hieraan wordt voldaan.*
- g. De woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.  
*In hoofdstuk 5 wordt aangetoond dat de omliggende (agrarische) bedrijven niet worden belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden.*
- h. Er is sprake van een goede architectonische inpassing van de woning.  
*De woning wordt op een stedenbouwkundig en architectonisch verantwoorde wijze ingepast in de omgeving.*
- i. De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.  
*In hoofdstuk 5 wordt aangetoond dat ter plaatse van de woning sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.*
- j. De overige gronden van deze bestemming worden bestemd overeenkomstig de bestemming 'Wonen' of de aangrenzende gebiedsgerichte bestemmingen.  
*De overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch'/'Agrarisch met waarden'.*
- k. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.  
*Er vindt geen aantasting/afbreuk plaats van de in de omgeving aanwezige waarden.*

- l. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bebouwing op basis van een erfbeplantingsplan.  
*De ontwikkeling wordt op een zorgvuldige manier in het landschap ingepast middels het aanbrengen van gebiedseigen beplanting.*

#### 4.7.7 Boerderijsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de splitsing van de voormalige agrarische bedrijfswoning in twee woningen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk.  
*Zie hiervoor.*
- b. Splitsing is alleen toegestaan indien het een woonboerderij betreft.  
*De boerderij Broekkantsestraat 1 betreft een woonboerderij.*
- c. Deze wijziging is niet toegestaan op agrarische locaties ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'.  
*De locaties is gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'.*
- d. Het bouwvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen inclusief garage en bergingen.  
*Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot 2.500 m<sup>2</sup>, waarbij deze oppervlakte wordt opgesplitst voor de twee wooneenheden.*
- e. De bouwmassa van de te splitsen woonboerderij dient een inhoud te hebben van ten minste 900 m<sup>3</sup>.  
*De bouwmassa van de woonboerderij is groter dan 900 m<sup>3</sup>.*
- f. Bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan, met beide een inhoud van ten minste 400 m<sup>3</sup>.  
*De inhoud van de wooneenheden na splitsing bedraagt ten minste 400 m<sup>3</sup>.*
- g. Het bestaande architectonische karakter van de boerderij en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden, mogen niet worden aangetast.  
*Bij de splitsing van de woonboerderij wordt rekening gehouden met het architectonische karakter en de cultuurhistorisch waardevolle kenmerken van het pand; deze worden niet aangetast.*
- h. Alle voormalige overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt waarbij geldt dat 15 % van de oppervlakte van de voormalige overtollige bedrijfsgebouwen worden toegevoegd aan de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 240 m<sup>2</sup> per woning, waarbij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' gehandhaafd dienen te blijven.  
*Overtollige bebouwing wordt gesloopt.*
- i. De woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.  
*In hoofdstuk 5 wordt aangetoond dat de omliggende (agrarische) bedrijven niet worden belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden.*
- j. De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.  
*In hoofdstuk 5 wordt aangetoond dat ter plaatse van de woning sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.*

De gewenste ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de wijzigingsbevoegdheden.

Daarnaast wordt de agrarische bedrijfslocatie voorzien van de aanduiding 'loonbedrijf' en wordt middels een aanduiding geborgd dat de uitbreiding van het bestemmingsvlak ten dienste van het loonbedrijf staat en niet ten dienste van de veehouderij.

Ten slotte wordt de landschappelijke inpassing geborgd in de regels van het bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting.

## 4. Ruimtelijke aspecten

---

### 4.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

De Wet natuurbescherming (Wnb), die per 1 januari 2017 is ingegaan, vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet. De Natuurbeschermingswet 1998 zorgde voor de bescherming van (natuur)gebieden en de Flora- en faunawet regelde de bescherming van alle in het wild levende planten- en diersoorten, dus ook buiten de beschermde gebieden. Bij werkzaamheden met betrekking tot ruimtelijke ingrepen, moest worden nagegaan of deze negatieve gevolgen zouden kunnen hebben voor beschermde soorten en/of beschermde gebieden. De basis van de nieuwe wetgeving blijft in grote lijnen gelijk, al verandert er wel een aantal zaken.

#### 4.1.1 Gebiedsbescherming

##### Natura2000-gebieden

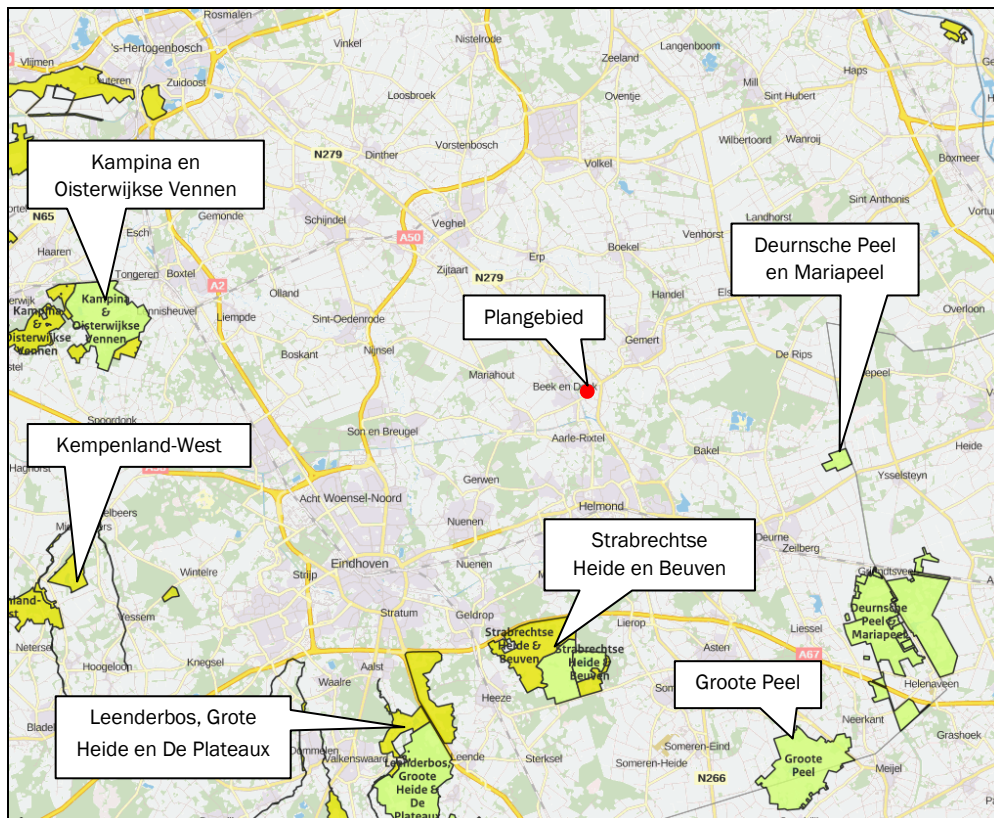
Natura2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. De bescherming van deze gebieden is gebaseerd op internationale verplichtingen (Vogel- en Habitatrichtlijn).

Per Natura2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning op de Wnb wordt aangevraagd.

De volgende Natura2000-gebieden zijn gelegen in de omgeving van het plangebied:

- Vogel- en Habitatrichtlijngebied Strabrechtse Heide en Beuven, afstand circa 12,7 kilometer;
- Vogel- en Habitatrichtlijngebied Deurnsche Peel en Mariapeel, afstand circa 13,5 kilometer;
- Vogel- en Habitatrichtlijngebied Leenderbos, Grote Heide en De Plateaux, afstand circa 17,0 kilometer;
- Vogel- en Habitatrichtlijngebied Groote Peel, afstand circa 21,9 kilometer;
- Vogel- en Habitatrichtlijngebied Kampina en Oisterwijkse Vennen, afstand circa 24,3 kilometer;
- Habitatrichtlijngebied Kempenland-West, afstand circa 25,4 kilometer.

De volgende figuur toont de ligging van de verschillende natuurgebieden.



Figuur 11: Ligging Natura2000-gebieden

### Vergunning Wet natuurbescherming

Op 1 juni 2015 is voor de melkrundveehouderij Broekkantsestraat 5 een Natuurbeschermingswetvergunning (momenteel vergunning Wet natuurbescherming) verleend voor uitbreiding van het aantal stuks melkvee en jongvee. De vergunning is bijgevoegd als bijlage. Onderhavige ontwikkeling ziet niet op een uitbreiding van het bestemmingsvlak ten behoeve van uitbreiding van het aantal te houden dieren, maar ten behoeve van het loonbedrijf. De ontwikkeling zal, gelet op de grote afstanden en de gelijkblijvende ammoniakemissie en stikstofdepositie, naar verwachting geen directe significant negatieve effecten hebben op Natura2000-gebieden. Een vergunning in het kader van de Wnb hoeft dan ook niet te worden aangevraagd.

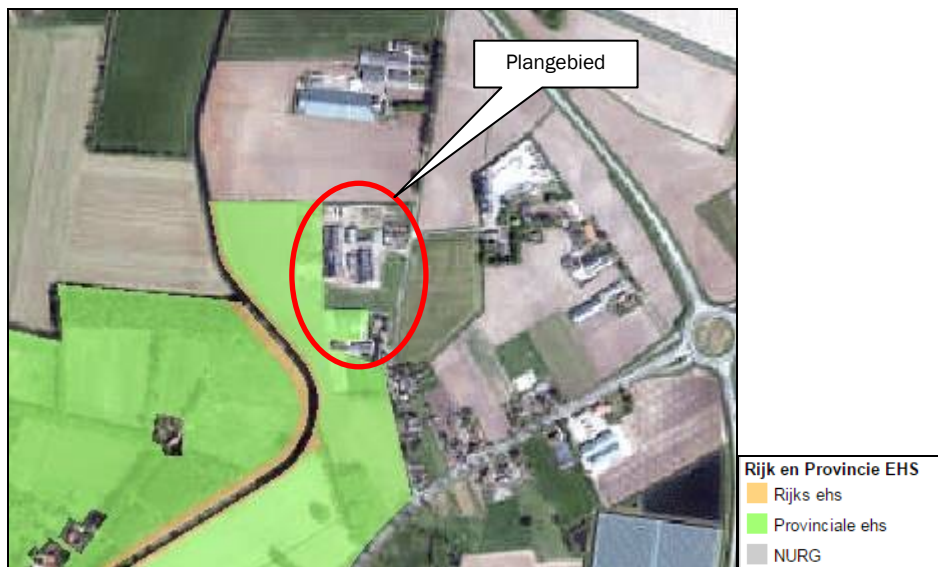
### Natuur Netwerk Nederland

Natuur Netwerk Nederland is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit Natuur Netwerk.

De bedrijfslocatie Broekkantsestraat 5 is gelegen tegen een gebied behorend tot Natuur Netwerk Nederland (zie volgende figuur). Het deel van het bestemmingsvlak waarin de loods (Broekkantsestraat 1) is gelegen en dat bij het bestemmingsvlak Broekkantsestraat 5 wordt gevoegd, is gelegen binnen het Natuur Netwerk Nederland. Echter, het betreft hier bestaande bebouwing met bestaande gebruiksactiviteiten (weiland ten behoeve van beweiding van het vee), waardoor dit gebied niet wordt aangetast.

De nieuwe bestemmingsvlakken 'Wonen' liggen in de beoogde situatie buiten Natuur Netwerk Nederland en vormen dan ook geen verstoring van de gronden behorend bij Natuur Netwerk Nederland

Door middel van landschappelijke inpassing wordt de ontwikkeling op een zorgvuldige manier ingepast in het landschap waarbij wordt aangesloten en rekening wordt gehouden met de naastgelegen ecologisch waardevolle gronden.



Figuur 12: Natuur Netwerk Nederland (bron: kaartbank.brabant.nl)

#### 4.1.2 Soortenbescherming

In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van de ontwikkeling. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de aanwezigheid van mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben.

De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven:

- **Vogels**

Dit betreffen alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn (paragraaf 3.1 van de Wnb) en de onder de voormalige Flora- en faunawet benoemde vogelsoorten waarvan het nest jaarrond werd beschermd. Voor een aantal vogelsoorten geldt dat hun nesten jaarrond beschermd zijn, ook als de soort op het moment van de handeling geen gebruik maakt van het nest. Dit is het geval wanneer een vogelsoort jaarlijks terugkeert naar zijn nest en niet of nauwelijks in staat is om elders in zijn leefgebied een vervangend nest te vinden of te maken.

- **Internationaal beschermde soorten**

Dit betreffen alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (paragraaf 3.2 van de Wnb);

- **Overige beschermde soorten**

Dit betreffen soorten genoemd in de bijlage bij de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen (paragraaf 3.3 van de Wnb). Hieronder vallen onder meer de 'algemene' soorten die onder de voormalige Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen waren vrijgesteld. Vrijwel al deze soorten zijn door alle provincies eveneens voor ruimtelijke ingrepen vrijgesteld (een uitzondering geldt bijvoorbeeld voor de mol, die onder de Wnb niet meer is beschermd).

Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten (Provinciale staten van Noord-Brabant, 2016). Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen.

Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

### **Toetsing plangebied**

- De locatie waar de uitbreiding van het bouwvlak plaatsvindt, is momenteel in gebruik als weidegrond voor het beweiden van het vee en grenst aan de noordzijde aan de inrichting Broekkantsestraat 5. Door de regelmatige bewerkingswerkzaamheden (maaien, bemesten) is het zeer onwaarschijnlijk dat hier beschermde flora- en faunasoorten voorkomen;
- Op de locatie waar de Ruimte-voor-ruimtewoning wordt gebouwd is momenteel in gebruik als tuin waar enkele oude bijgebouwen staan. Het is zeer onwaarschijnlijk dat zich hier beschermde soorten ophouden;
- De te slopen bebouwing is zeer gedateerd en vanuit bouwkundig oogpunt niet geschikt als rust- en verblijfplaats van beschermde soorten;
- Door middel van het aanbrengen van erfbeplanting wordt de ontwikkeling landschappelijk ingepast. De erfbeplanting sluit aan bij de bestaande structuren en gebiedseigen soorten en draagt bij aan een aantrekkelijkere leefomgeving waardoor nieuwe rust- en verblijfplaatsen voor eventueel voorkomende soorten worden gecreëerd. Hiermee wordt een positieve bijdrage geleverd aan de ecologische en landschappelijke waarden van het gebied.

De bouwactiviteiten voor oprichting van de Ruimte-voor-ruimtewoning zorgen voor een tijdelijke verstoring van de directe omgeving. Permanente verstoring door menselijke activiteiten, zoals licht en geluid, zullen beperkt blijven tot het plangebied.

De geplande activiteiten leiden niet tot overtredingen van de Wet natuurbescherming. De ontwikkeling op de bedrijfslocatie heeft naar verwachting geen effecten op beschermde dier- en plantensoorten. Een ontheffing van de wet is dan ook niet noodzakelijk.

### **Zeer kwetsbare gebieden**

Het plangebied is niet gelegen in een zeer kwetsbaar gebied in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) of een zone van 250 meter daaromheen. Ten zuidoosten van het plangebied is op een afstand van circa 1.900 meter het dichtstbijzijnde zeer kwetsbare gebied gelegen, dit betreft het bosgebied bij De Biezen (zie volgende figuur).



Figuur 13: Ligging zeer kwetsbare gebieden omgeving Broekkantsestraat Beek en Donk

## 4.2 Landschappelijke waarden

De gemeente Laarbeek heeft in 2003 een landschapsontwikkelingsplan opgesteld. In het plan worden de kenmerken van het Laarbeekse landschap benoemd en wordt de gewenste ontwikkelingsrichting omschreven. Het gaat dan met name om de ontwikkelingen in het buitengebied. In het landschapsontwikkelingsplan wordt onder meer een visie verwoord op het gebied van natuur, cultuurhistorie en landschap. In het plan is ook aandacht besteed aan herstel, behoud en ontwikkeling op deze vlakken met hieraan gekoppeld uitvoeringsinstrumenten en een budget. Vormgeving van het landschap, het benutten en uitbreiden van bestaande kwaliteiten en waar nodig het toevoegen van nieuwe elementen worden als belangrijke thema's benoemd.

Als kernkwaliteiten voor het buitengebied van Laarbeek worden de verscheidenheid aan landschapstypen, de diversiteit in groenelementen, zowel waardevol voor natuur als voor de recreant, en de op sommige plekken duidelijk waar te nemen cultuurhistorische waarden genoemd.

Een positieve bijdrage aan het buitengebied van de gemeente kan worden geleverd door onder andere het zichtbaar maken van de beken, het versterken van het gebiedseigen karakter door de juiste beplantingskeuze en het benutten van zandpaden als recreatief medegebruik en als ecologische linten.

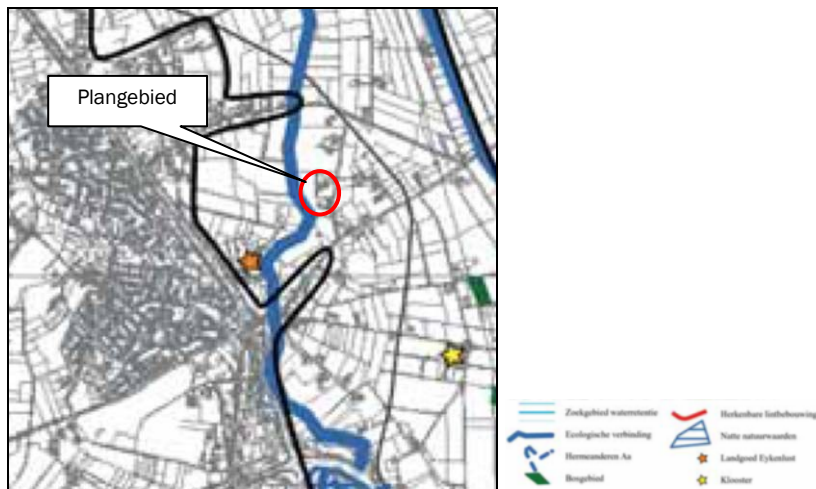
### Huidige ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied 'Leek en De Biezen' (zie volgende figuur). Het gebied heeft geen duidelijk herkenbare identiteit. Tussen de verschillende landschapselementen, zoals verspreid liggende bebouwing, laanbeplanting langs diverse wegen, beken en bosdelen, is nauwelijks sprake van een herkenbare samenhang. Het gebied vormde voorheen de overstromingsvlakte van de Aa. De aanwezige natuurwaarden worden onvoldoende benut.

Het gebied Leek en De Biezen biedt mogelijkheden voor het ontwikkelen van water als ordeningsprincipe voor landgebruik, ontwikkelingen van natte natuurwaarden en ontwikkelingen voor beleefbaar, bruikbaar en recreatief aantrekkelijk water.

Hieraan kan bijgedragen worden door economische activiteiten naar gebruik van de grond passend te maken bij de gewenste waterstand. Onder andere agrarische bedrijven dienen hiertoe gestimuleerd te

worden de bedrijfsvoering hiernaar te laten streven. Uitbreidingen moeten passen binnen het landschapsbeeld waarin het element 'water' beeld- en gebruikbepalend is. Het in de omgeving aanwezige water wordt versterkt door het gebruik van de juiste beplanting. Erfbeplanting en kavelbeplantingen kunnen een belangrijke bijdrage leveren.



Figuur 14: Uitsnede kaart 'Streefbeeld Leek en De Biezen' Landschapsbeleidsplan Laarbeek

Het plangebied is gelegen in de directe omgeving van de rivier de Aa, een ecologische verbindingzone. De rivier vormt een belangrijke landschapswaarde en dient duidelijk waarneembaar te zijn.

Het landschappelijk inpassingsplan is bijgevoegd als bijlage.

## 4.3 Cultuurhistorie en archeologie

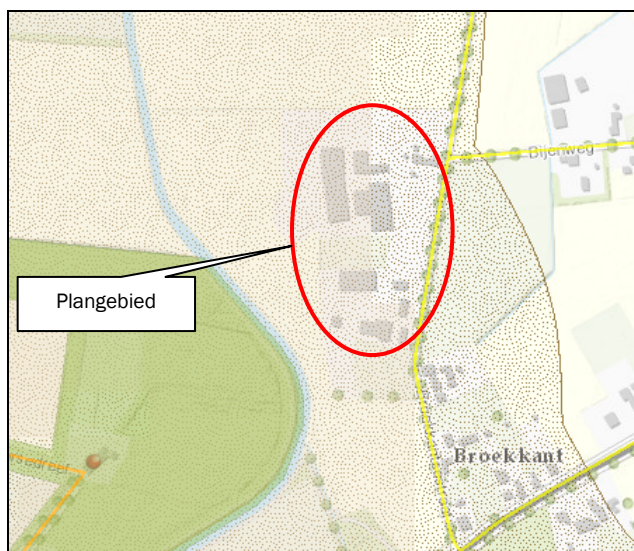
### 4.3.1 Cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie neemt een belangrijke plaats in in de ruimtelijke ordening. Met cultuurhistorische waarden dient bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden in de vorm van bescherming en behoud van deze karakteristieke gebiedswaarden.

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen de van cultuurhistorisch belang zijn regio 'Peelrand' (zie volgende figuur).

De Peelrand is een overwegend oud en gevarieerd zandlandschap met een kralensnoer van agrarische nederzettingen, akkercomplexen, weilanden en bossen. De oude dorpen liggen in een wijde boog rond het voormalige hoogveengebied.

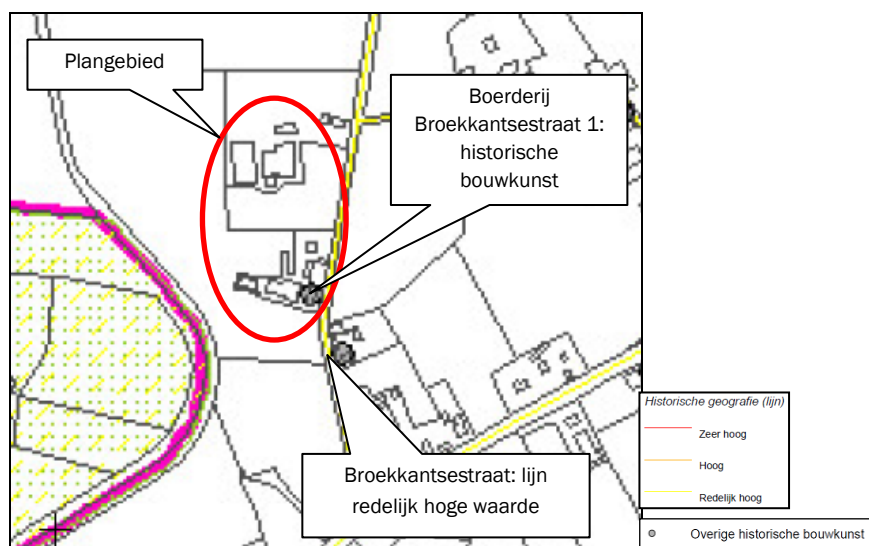
Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen. Het beleid is hier gericht op het behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio en de cultuurhistorische waarden van de Peelrand in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten.



Figuur 15: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016

Daarnaast is het plangebied gelegen binnen het archeologisch waardevol landschap Helmondse akkers. Dit omvat het sterk gevarieerde landschap tussen het Dommeldal in het westen en de Peelhorst in het oosten. Het gebied wordt van zuid naar noord doorsneden door de Aa en de Goorloop en hun zijbeken. Hierdoor is een mozaïek van kleinere en grotere dekzandgebieden ontstaan die veelal zijn bedekt met oude akkercomplexen en woeste gronden (heide, bos). Het gebied kenmerkt zich door een zeer hoge dichtheid aan bekende vindplaatsen.

De Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Laarbeek toont dat de Broekkantsestraat is aangemerkt als een historisch geografische lijn van redelijk hoge waarde. Daarnaast is de woonboerderij aangeduid als element van historische bouwkunst (zie volgende figuur).



Figuur 16: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart gemeente Laarbeek

De woning is opgenomen in de lijst met cultuurhistorisch waardevolle panden in de gemeente Laarbeek, die onderdeel uitmaakt van de bijlagen bij de regels van het vigerend bestemmingsplan. Hier staat de boerderij omschreven als een vroeg 20ste-eeuwse kortgevelboerderij. Voor een volledige beschrijving wordt verwezen naar het document 'Inventarisatie en beschrijving potentiële beeldbepalende panden, buitengebied Laarbeek' (BAAC 2007).

Bij de splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij wordt rekening gehouden met het architectonische karakter en de cultuurhistorisch waardevolle kenmerken van het pand; deze worden niet aangetast.

De nieuwe Ruimte-voor-ruimte woning wordt op ruime afstand van de waardevolle lijn Broekkantsestraat gerealiseerd, zodat geen aantasting van deze lijn plaatsvindt. De ontwikkeling doet dan ook geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van het gebied. De erfbeplanting versterkt eveneens de aanwezige landschapsstructuren. Onderhavige ontwikkeling vormt dan ook geen belemmering voor het behoud van de aanwezige waarden.

#### 4.3.2 Archeologische waarden

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten, in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Laarbeek is het plangebied gelegen binnen een categorie-3- en categorie-4-gebied: gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde (zie volgende figuur).



Figuur 17: Uitsnede 'Archeologische beleidskaart' gemeente Laarbeek

De locatie binnen het plangebied waar ingrepen in de bodem plaatsvinden betreft de locatie van de te bouwen Ruimte-voor-ruimte woning en bijgebouwen; deze locatie is gelegen in een historische kern/lint. Een archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij ingrepen die groter zijn dan 250 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 meter onder maaiveld.

Op de locatie van de Ruimte-voor-ruimte woning is momenteel bebouwing gelegen en daardoor reeds verstoord. Daarnaast bestaat de bouw van de woning en bijgebouwen een oppervlakte die kleiner is dan 250 m<sup>2</sup>.

Voor het overige deel van de gronden van het plangebied geldt een onderzoeksplicht bij ingrepen groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden. Dit is niet aan de orde.

Op de gronden die bij het agrarisch bestemmingsvlak (Broekkantsestraat 5) worden gevoegd wordt slechts erfverharding aangelegd, waarmee niet dieper wordt gegraven dan 30 centimeter.

Een archeologisch onderzoek is op basis van de momenteel beschikbare gegevens niet noodzakelijk.

Wel geldt als er tijdens de graafwerkzaamheden toch zaken aan het licht komen, deze op grond van de Monumentenwet artikel 51 bij de gemeente dienen te worden gemeld.

## **4.4 Verkeer, ontsluiting en parkeren**

### **4.4.1 Verkeer en ontsluiting**

Het agrarisch bedrijf Broekkantsestraat 5 wordt in de huidige situatie ontsloten via één centrale uitrit op de Broekkantsestraat. Deze situatie blijft in de beoogde situatie ongewijzigd.

Ter hoogte van de locatie Broekkantsestraat 1 wordt in de bestaande situatie gebruik gemaakt van een tweetal uitritten: één ten noorden van de woonboerderij en één ten zuiden ervan. De laatste wordt gebruikt ten behoeve van de woonboerderij.

In de beoogde situatie blijven deze uitritten gehandhaafd als inrit behorende bij de twee wooneenheden waarin de woonboerderij wordt gesplitst.

De nieuwe Ruimte-voor-ruimtewoning wordt ontsloten middels een oprit aan de Broekkantsestraat. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woning zal een uitritvergunning worden aangevraagd.

De verkeerssituatie op de Broekkantsestraat, waar zich voornamelijk bestemmingsverkeer bevindt, wijzigt nauwelijks ten opzichte van de huidige situatie. De uitbreiding van het agrarische bestemmingsvlak leidt niet tot een uitbreiding van bedrijfsactiviteiten en daarmee niet tot noemenswaardig meer verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie.

### **4.4.2 Parkeren**

Het uitgangspunt van het parkeerbeleid van de gemeente Laarbeek is dat een nieuw bouwinitiatief geen parkeerproblemen in de omgeving mag veroorzaken en dat elke initiatiefnemer van bouwplannen zorg draagt voor zijn eigen parkeeroplossing.

Binnen de inrichting aan de Broekkantsestraat 5 is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Ten behoeve van de extra woning binnen de cultuurhistorisch waardevolle boerderij en de Ruimte-voor-ruimtewoning aan de Broekkantsestraat 1 wordt per woning een tweetal parkeerplaatsen gerealiseerd<sup>1</sup>. Hiervoor is voldoende ruimte binnen de nieuwe bestemmingsvlakken wonen.

Het aspect parkeren vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

---

<sup>1</sup> Op basis van de parkeernormen CROW: 2,0 parkeerplaatsen per woning (categorie: duur)

## 5. Milieuaspecten

---

### 5.1 Bodem

#### **Wettelijke basis<sup>2</sup>**

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of projectbesluit.

In artikel 8 van de Woningwet is aangegeven dat een gemeente in de gemeentelijke bouwverordening regels moet opnemen om het bouwen op verontreinigde grond tegen te gaan. De gemeente heeft de taak om alleen een omgevingsvergunning (aspect bouwen) te verlenen als de kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Hiertoe toetst de gemeente de informatie omtrent de bodemkwaliteit aan de Circulaire bodemsanering. Als de bouwlocatie daaraan niet voldoet, dan kan de gemeente een aanvraag voor een omgevingsvergunning weigeren, of nadere eisen in de vergunning opnemen.

#### **Aanleiding en doel**

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Beoordeeld dient te worden of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Aanleiding van de bodemtoets vormt de vergroting van het bouwvlak, de bouw van de Ruimte-voor-ruimtetwoning en de splitsing van de woonboerderij.

#### **Huidige en toekomstige situatie**

In de huidige situatie is melkveehouderij en loonwerkbbedrijf (Broekkantsestraat 5) en een voormalig veehouderijbedrijf (Broekkantsestraat 1) gevestigd binnen het plangebied.

Met de uitbreiding van het bouwvlak is geen uitbreiding van bebouwing beoogd. De bestaande voormalige rijhal wordt bij het bedrijf gevoegd. Het tussenliggende terrein wordt verhard; hiervoor is geen verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

Ten behoeve van de splitsing van de woonboerderij en de nieuw op te richten Ruimte-voor-ruimtetwoning mag de bodemgesteldheid geen belemmering zijn. Het is niet op voorhand te zeggen of zich hier in het verleden bodemverontreinigende activiteiten hebben voorgedaan. De Ruimte-voor-ruimtetwoning wordt gedeeltelijk gebouwd op de plaats waar zich momenteel voormalige agrarische bedrijfsbebouwing bevindt (onder andere een oude stal)

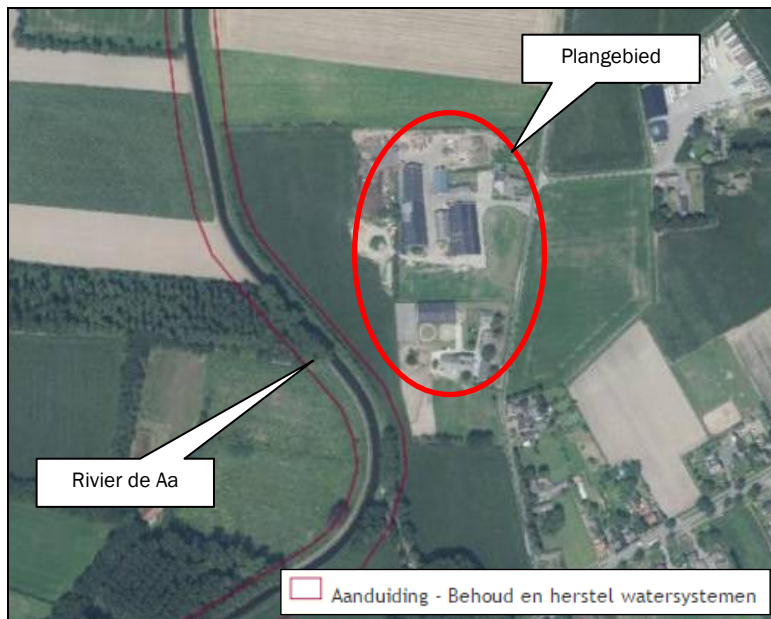
In het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de ruimte-voor-ruimtetwoning wordt een bodemonderzoek uitgevoerd en aan de gemeente worden overlegd.

### 5.2 Water

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van een beschermingszone van een grondwaterwingebied voor de openbare drinkwatervoorziening of een waterbergingsgebied (zie volgende figuur). Het dichtstbijgelegen hydrologisch waardevolle gebied is rivier de Aa die is aangeduid voor behoud en herstel van watersystemen; deze is op een afstand van circa 80 meter westelijk gelegen van de nieuwe woonbestemmingen.

---

<sup>2</sup> <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ordening/toetsen-ruimtelijke-plannen/bodemtoets>



Figuur 18: Uitsnede kaart 'Water' Verordening ruimte 2014

Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering c.q. bedreiging voor de hydrologisch waardevolle en kwetsbare gebieden.

De waterhuishoudkundige gevolgen binnen het plan worden behandeld in de waterparagraaf (hoofdstuk 6).

## 5.3 Geluid

In het kader van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In dit kader is onderzocht of de toekomstige ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op de omgeving.

### Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagenstandplaatsen). Uit artikel 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht, indien sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een dergelijke zone. Uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

De Broekkantsestraat betreft een 60 km/uur-weg. De nieuwe woningen zijn geluidgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder. In het kader van de omgevingsvergunning voor de realisatie van de woningen wordt beoordeeld of een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai noodzakelijk is.

### Industrielawaai

In de beoogde situatie wordt het bestemmingsvlak van de melkveehouderij/loonbedrijf aan de Broekkantsestraat 5 richting het zuiden uitgebreid en wordt de voormalige rijhal bijgevoegd. Het nieuwe bestemmingsvlak komt hiermee te liggen op circa 50 meter van de meest zuidelijke woonbestemming (zuidelijke wooneenheid woonboerderij Broekkantsestraat 1), circa 20 meter van het bestemmingsvlak van de noordelijke wooneenheid en circa 10 meter van de rand van het bestemmingsvlak voor de nieuwe Ruimte-voor-ruimtewoning.

Ten aanzien van het aspect geluid worden in eerste instantie de richtafstanden van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' aangehouden. Het loonbedrijf is conform deze publicatie een bedrijf met milieucategorie 3, waarvoor voor het aspect geluid een richtafstand van 50 meter tot het geluidgevoelige object geldt (afstand rand bestemmingsvlak – rand bestemmingsvlak). Ten aanzien van de meest zuidelijke woonbestemming wordt aan deze richtafstand voldaan.

De richtafstanden uit de VNG-publicatie gelden ten opzichte van een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een rustig buitengebied. Het loonbedrijf ligt weliswaar in het buitengebied van de gemeente Laarbeek, maar de omgeving waar de locatie is gelegen kan worden getypeerd als 'gemengd gebied' als bedoeld in de VNG-brochure (zeker in de beoogde situatie). Deze vermeldt over het omgevingstype 'gemengd gebied' onder meer dat dit een gebied is met een matige tot sterke functiemenging. De locatie is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie, waar naast wonen, enkele agrarische en niet-agrarische bedrijven en de provinciale weg N279 voorkomen, een menging van vele, relatief dicht bij elkaar gelegen functies.

De richtafstanden uit de publicatie kunnen in geval van omgevingstype 'gemengd gebied' met één afstandsstap worden verlaagd. De richtafstand die nu geldt, is 30 meter.

Voor de twee noordelijke woonbestemmingen wordt nog niet aan de richtafstand voldaan.

Echter, de bedrijfsactiviteiten vinden voornamelijk aan de noordzijde van de voormalige rijhal plaats. Deze loods is aan alle zijden dichtgemaakt, zodat zo min mogelijk geluiduitstraling naar buiten plaatsvindt. Ook wordt de loods niet intensief gebruikt. Enkel vindt hier stalling plaats van werktuigen. Daarnaast wordt op de westelijke rand van het bestemmingsvlak voor de Ruimte-voor-ruimte woning een aarden wal van circa 2 meter hoogte aangelegd als beschermende maatregel tegen eventuele geluidemissie vanuit de bedrijfsinrichting. Als onderdeel van de aanvraag om een omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van de Ruimte-voor-ruimte woning wordt een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Voor de burgerwoning Broekkantsestraat 3 geldt dat deze woonbestemming tegen het beoogde bestemmingsvlak Broekkantsestraat 5 is gelegen. Dit betekent strikt genomen dat de afstand tussen de functie 0 meter bedraagt. Echter, de bedrijfsbebouwing ten behoeve van het loonbedrijf is op een afstand van 70 meter van de woning gelegen, en de loods (voormalige rijhal) zelfs op 110 meter. Dit betekent dat aan de richtafstand wordt voldaan.

Geconcludeerd kan worden dat ook voor het aspect geluid sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

## 5.4 Luchtkwaliteit

### Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit; daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen.

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

### Niet in betekende mate bijdragen

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde.

### **Toetsing initiatief**

De achtergrondconcentratie fijn stof (PM<sub>10</sub>) ter plaatse van het plangebied bedraagt 18,96 µg/m<sup>3</sup> (2016) en 19,57 µg/m<sup>3</sup> (2020) en de huidige achtergrondconcentratie stikstofdioxiden bedraagt 20,83 µg/m<sup>3</sup> (2016) en 15,57 µg/m<sup>3</sup> (2020). De uitbreiding van het bestemmingsvlak ten behoeve van het loonbedrijf brengt geen toename van verkeersbewegingen met zich mee; er vindt geen uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten plaats. De verkeersbewegingen die met de komst van de woningen worden gegenereerd zijn zeer minimaal. Het plan is te kleinschalig om in betekenende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

## **5.5 Agrarische bedrijven en geurhinder**

De Wet geurhinder en veehouderij schept het kader voor de onderbouwing van nieuwe plannen voor het aspect geur. De Wgv heeft ook consequenties voor de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke projecten. Dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen geurhinder, omgekeerd moet het bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat nieuwe projecten gerealiseerd worden op plaatsen waar de geurhinder onaanvaardbaar hoog is of door nieuwe ontwikkelingen te hoog zal worden.

De grondslag hiervan ligt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij besluitvorming omtrent een bestemmingsplan moet worden bepaald of er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Er moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Ook voor geurhinder betekent dit dat de volgende aspecten nader onderzocht moeten worden:

- Wordt overigens niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belang veehouderij) (voorgrondbelasting);
- Is er ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object) (achtergrondbelasting).

Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de individuele geurbelasting op het plangebied van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang veehouderij). Onder achtergrondbelasting wordt verstaan de cumulatieve geurbelasting op het plangebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang geurgevoelig object).

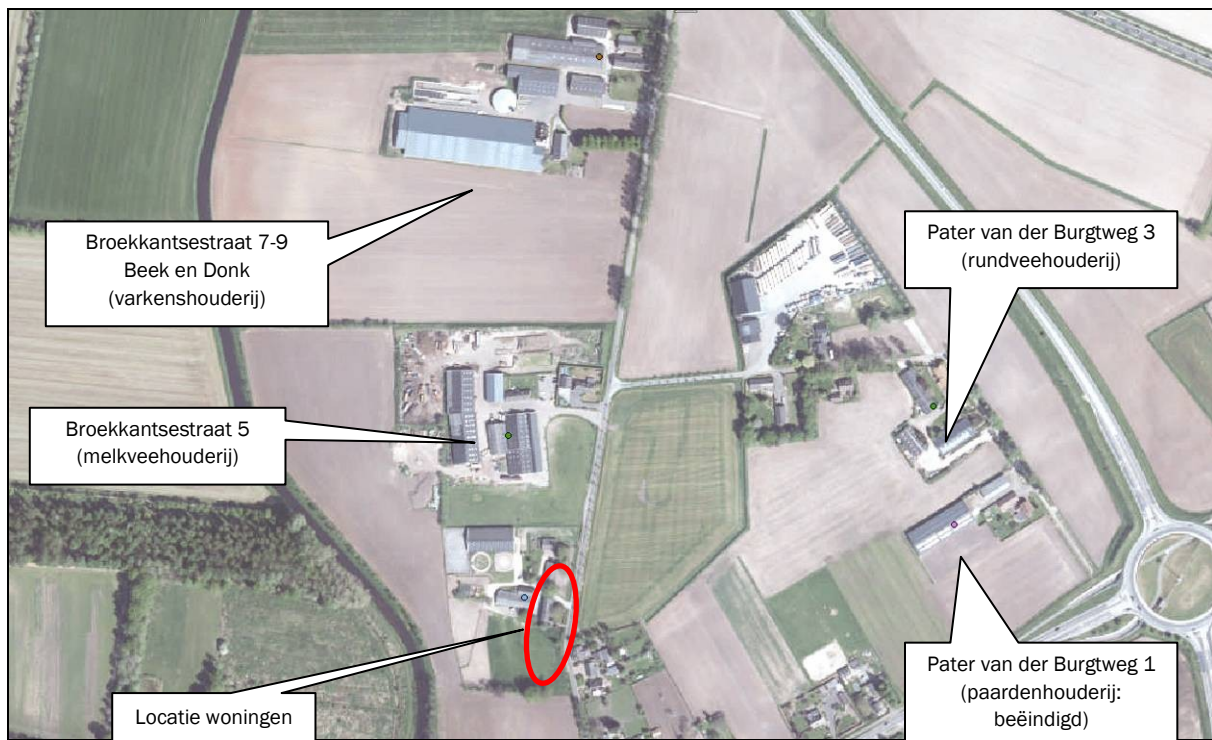
Met de realisatie van de woningen (splitsing en Ruimte-voor-ruimte-woning) worden geurgevoelige objecten toegevoegd. Voor deze ontwikkeling wordt het aspect geur onderzocht.

### **Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)**

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende veehouderijbedrijven gelegen:

- Broekkantsestraat 7-9, Beek en Donk (varkenshouderij): afstand circa 250 meter;
- Broekkantsestraat 5, Beek en Donk (melkveehouderij): afstand circa 70 meter;
- Pater van der Burgtweg 3, Beek en Donk (rundveehouderij): afstand circa 240 meter.

De ligging van de veehouderijbedrijven is weergegeven in de volgende figuur.



Figuur 19: Ligging dichtstbijzijnde veehouderijbedrijven

Deze veehouderijbedrijven worden beschermd tegen geurgevoelige objecten. Dit betekent dat de rechten van de veehouderijbedrijven die kunnen worden ontleend aan de vigerende vergunning gerespecteerd dienen te worden.

Voor veehouderijen met dieren zonder geuremissiefactor (zoals melkveehouderijen) geldt ingevolge de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) een vaste afstand van 50 meter buiten de bebouwde kom die moet worden aangehouden tussen een emissiepunt en het dichtstbijzijnde geurgevoelige object. De melkveehouderij Broekkantsestraat 5 ligt op een afstand van circa 70 meter gelegen (afstand dichtstbijzijnde emissiepunt – rand Ruimte-voor-ruimte-woning) en voldoet hiermee aan de afstand.

Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van omliggende veehouderijbedrijven. Er wordt voldaan aan de wettelijke afstanden. Daarnaast zijn andere woningen dicht bij de omliggende veehouderijbedrijven gelegen (zoals bij de varkenshouderij Broekkantsestraat 7-9), zodat de veehouderijen reeds door deze woningen belemmerd zouden worden.

#### Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

Om het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur in beeld te brengen, is de cumulatieve geurbelasting in de omgeving in kaart gebracht waarbij de aanwezige andere veehouderijbedrijven in de omgeving van het initiatief meegenomen zijn.

In de Verordening ruimte 2014 zijn voor veehouderijen gelegen in het gemengd landelijk gebied normen gesteld aan de geurbelasting. Bij uitbreiding dient aangetoond te worden dat de kans op cumulatieve geurhinder op gevoelige objecten in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij de ontwikkeling van de veehouderij leidt tot een daling van de achtergrondbelasting.

Een achtergrondconcentratie van 20 ouE/m<sup>3</sup> bij 98-percentiel veroorzaakt maximaal 20% kans op geurhinder in het buitengebied. In de bebouwde kom is een goed woon- en leefklimaat te borgen indien de achtergrondconcentratie niet hoger is dan 10 ouE/m<sup>3</sup>. Dit komt overeen met een kans op geurhinder die niet hoger is dan 12%.

Deze normen komen overeen met de streefwaarden zoals opgenomen in de 'Gebiedsvisie Wet geurhinder en veehouderij' van de gemeente Laarbeek. De cumulatieve geurbelasting wordt hier aan getoetst.

De bedrijven binnen een straal van 2 kilometer afstand rondom het plangebied zijn meegenomen. Uit deze geurgevoelige objecten is een representatieve selectie gemaakt in de berekening. De berekening is uitgevoerd middels het programma V-Stacks Gebied. Voor het berekenen van de achtergrondbelasting zijn de gegevens gebruikt van het Bestand Veehouderij Bedrijven (d.d. 27-03-2017).

De volgende tabel geeft een overzicht van de resultaten.

Tabel 1: Resultaten berekening achtergrondbelasting

| X-coördinaat | Y-coördinaat | Geurnorm | Adres                                        | Geurbelasting (ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup> ) |
|--------------|--------------|----------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 173284       | 394264       | 20       | Middelpunt woonboerderij Broekkantsestraat 1 | 2,72                                             |
| 173284       | 394330       | 20       | Ruimte-voor-ruimtewoning                     | 3,02                                             |

### Beoordeling milieukwaliteit

Naast een kwantitatieve weergave van de geurbelasting is er bij deze berekening voor gekozen om de geurbeleving inzichtelijk te maken. Hierbij is bijlage 6 en 7 van de handreiking Wet geurhinder en veehouderij als leidraad gebruikt. In bijlage 7 van de Handreiking is een tabel opgenomen waarin de kans op geurgehinderden vertaald is naar het woon- en leefklimaat, zie de volgende tabel<sup>3</sup>.

Tabel 2: Beoordeling milieukwaliteit

| Achtergrondbelasting (ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup> ) | Percentage geurgehinderden (%) | Milieukwaliteit |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------|
| 1-3                                                     | < 5                            | Zeer goed       |
| 4-8                                                     | 5-10                           | Goed            |
| 9-13                                                    | 10-15                          | Redelijk goed   |
| 14-20                                                   | 15-20                          | Matig           |
| 21-28                                                   | 20-25                          | Tamelijk slecht |
| 29-38                                                   | 25-30                          | Slecht          |
| 39-50                                                   | 30-35                          | Zeer slecht     |
| 51-65                                                   | 35-40                          | Extreem slecht  |

De volgende tabel geeft per receptorpunt het percentage geurgehinderden en de milieukwaliteit.

Tabel 3: Milieukwaliteit

| Geurgevoelig object                          | Achtergrondgeurbelasting [ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup> ] | Percentage geurgehinderden [%] | Milieukwaliteit |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------|
| Middelpunt woonboerderij Broekkantsestraat 1 | 2,72                                                        | 5                              | Goed            |
| Ruimte-voor-ruimtewoning                     | 3,02                                                        | 5                              | Goed            |

Uit bovenstaande resultaten volgt de conclusie dat ter plaatse van de ontwikkeling sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geur vormt geen belemmering voor het initiatief.

## 5.6 Bedrijven en milieuzonering

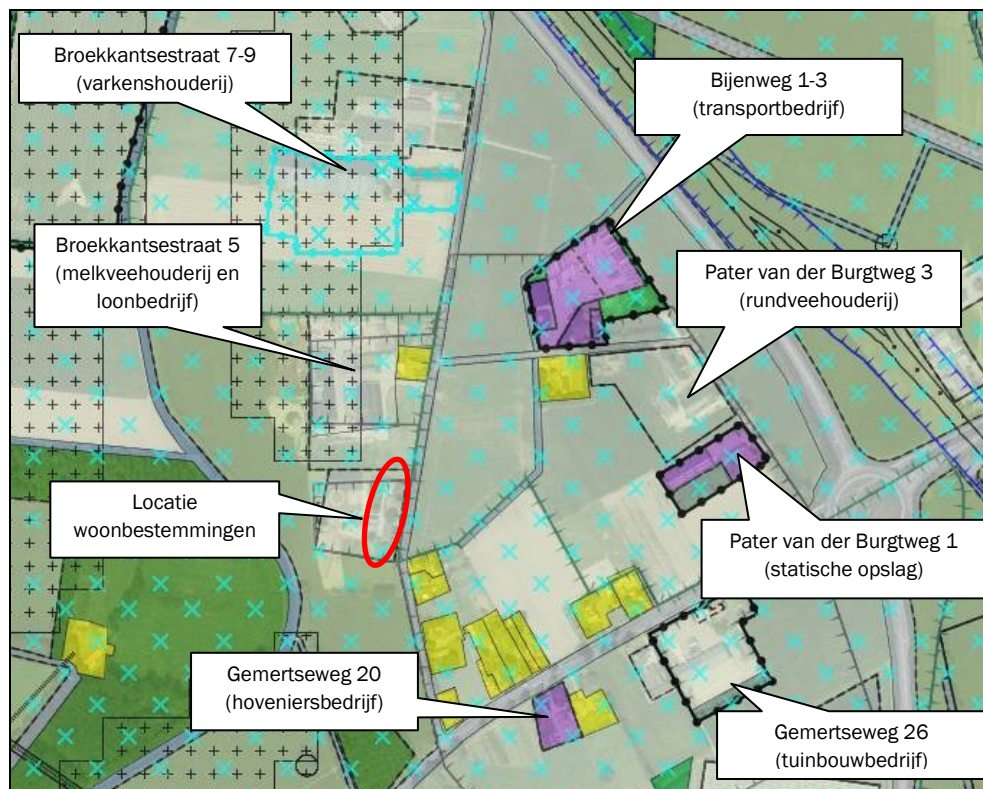
Er dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de woon- en leefkwaliteit. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) geeft per bedrijfsactiviteit richtafstanden met betrekking tot geur, fijn stof, geluid en gevaar die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden

<sup>3</sup> SenterNovem, 2007

tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen in de directe omgeving van een ruimtelijke ontwikkeling binnen aanvaardbare normen te houden.

De volgende figuur laat de ligging van de bedrijfsactiviteiten en gevoelige objecten zien binnen en in de directe omgeving van het plangebied.



Figuur 20: Ligging bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied

De volgende tabel toont het type bedrijfsactiviteiten en de bijbehorende richtafstanden.

Tabel 4: Richtafstanden op basis van 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG)

| Categorie bedrijvigheid                                                         | Indices en richtafstanden (meters) |      |        |        | Werkelijke afstand tot plangebied (meters) |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------|--------|--------|--------------------------------------------|
| Broekkantsestraat 5                                                             | Geur                               | Stof | Geluid | Gevaar |                                            |
| Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw                                  |                                    |      |        |        |                                            |
| Algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m <sup>2</sup>                        | 30                                 | 10   | 50     | 10     | 10                                         |
| Fokken en houden van rundvee                                                    | 100                                | 30   | 30     | 0      | 50                                         |
| <b>Bijenweg 1-3 Beek en Donk</b>                                                |                                    |      |        |        |                                            |
| Vervoer over land                                                               |                                    |      |        |        |                                            |
| Goederenvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m <sup>2</sup> | 0                                  | 0    | 100    | 30     | 200                                        |
| <b>Pater van der Burgtweg 1 Beek en Donk</b>                                    |                                    |      |        |        |                                            |
| Dienstverlening                                                                 |                                    |      |        |        |                                            |
| Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)                                           | 0                                  | 0    | 30     | 10     | 290                                        |
| <b>Gemertseweg 26 Beek en Donk</b>                                              |                                    |      |        |        |                                            |
| Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw                                  |                                    |      |        |        |                                            |
| Tuinbouw                                                                        | 30                                 | 10   | 50     | 10     | 320                                        |
| <b>Broekkantsestraat 7-9 Beek en Donk</b>                                       |                                    |      |        |        |                                            |
| Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw                                  |                                    |      |        |        |                                            |
| Fokken en houden van varkens                                                    | 200                                | 30   | 50     | 0      | 250                                        |

| <b>Pater van der Burgweg 3 Beek en Donk</b>                          |             |             |               |               |     |
|----------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|---------------|---------------|-----|
| Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw                       | <b>Geur</b> | <b>Stof</b> | <b>Geluid</b> | <b>Gevaar</b> |     |
| Fokken en houden van rundvee                                         | 100         | 30          | 30            | 0             | 240 |
| <b>Gemertseweg 20 Beek en Donk</b>                                   |             |             |               |               |     |
| Dienstverlening t.b.v. de landbouw                                   | <b>Geur</b> | <b>Stof</b> | <b>Geluid</b> | <b>Gevaar</b> |     |
| Plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m <sup>2</sup> | 30          | 10          | 50            | 10            | 230 |

Uitgangspunt hierbij is dat de richtafstand in principe geldt tussen de perceelsgrens van het bedrijf en de grens van het bestemmingsvlak van een hindergevoelig object.

De laatste kolom in de tabel geeft de werkelijke afstand tussen deze grenzen weer. Deze laat zien dat voor alle bedrijven aan de richtafstand wordt voldaan. Uitzondering vormt het loonbedrijf en melkveehouderij Broekkantsestraat 5 binnen het plangebied.

Ten aanzien van het aspect geur wordt verwezen naar de onderbouwing in paragraaf 5.5 (er wordt voldaan aan de vaste afstanden).

Voor het aspect geluid voor deze locatie wordt verwezen naar de onderbouwing in paragraaf 5.3. Hieruit volgt dat deze aspecten geen belemmering vormen voor realisatie van de woningen.

Omgekeerd vormt het loonbedrijf geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven.

De woning Broekkantsestraat 3 (burgerwoning) is tegen het bestemmingsvlak van het bedrijf Broekkantsestraat 5. Echter, de bedrijfsbebouwing ten behoeve van het loonbedrijf liggen op een afstand van meer dan 50 meter van de woning (zie onderbouwing in paragraaf 5.3).

De bedrijfsactiviteiten vormen dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

## 5.7 Externe veiligheid

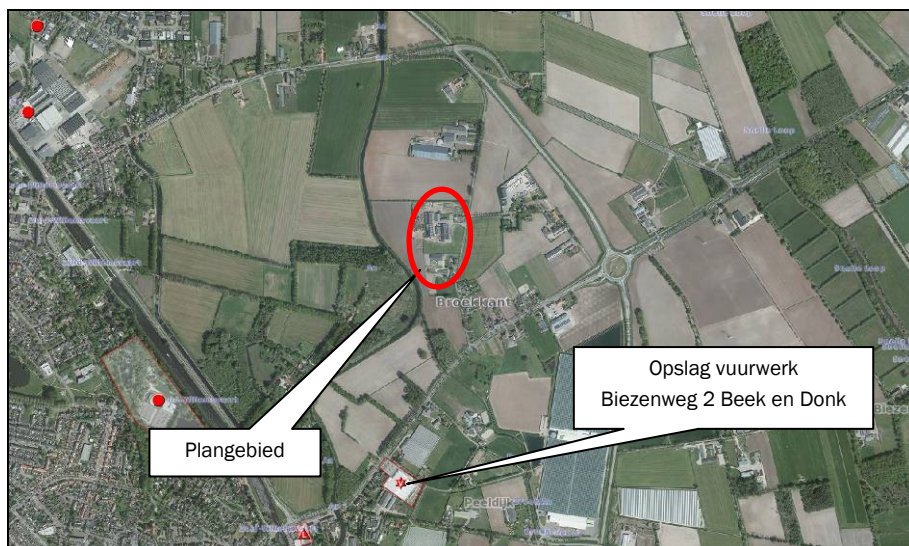
Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven.

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit aspect. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht.

De geldende regels zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet.

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting of een transportroute voor gevaarlijke stoffen.

Het dichtstbijzijnde risicovolle object (opslag van vuurwerk) is gelegen op een afstand van circa 650 meter (zie volgende figuur). Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen binnen deze risicocontour.



Figuur 21: Uitsnede Risicokaart

Verder bevinden zich in de nabije omgeving van het plangebied geen inrichtingen of transport die van invloed zijn op de externe veiligheid.

Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor het initiatief.

## 6. Waterparagraaf

---

### 6.1 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterplan Noord-Brabant, Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

#### **Beleid Waterschap Aa en Maas**

Het beleid van het waterschap Aa en Maas is gericht op duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap de volgende acht beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water:

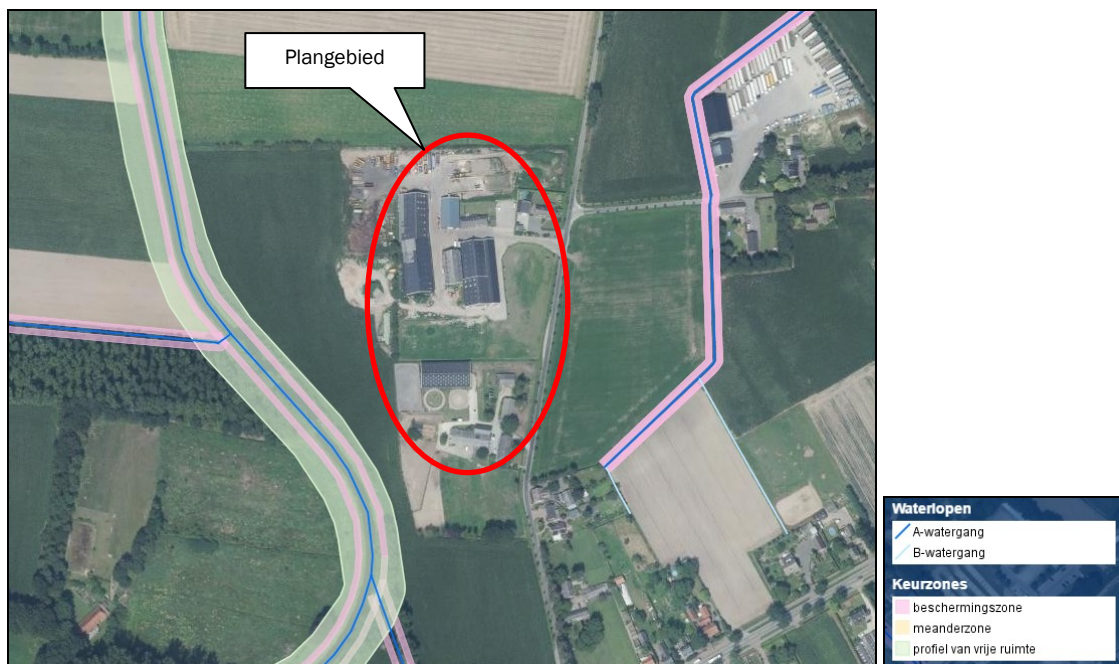
- Scheiding van vuil water en schoon hemelwater;
- Doorlopen van afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- Water als kans;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen vervuiling;
- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Waterschapsbelangen.

#### **Watertoets**

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in de gemeente Laarbeek is in handen van het Waterschap Aa en Maas en de gemeente Laarbeek.

### 6.2 Oppervlaktewater

De volgende figuur toont de ligging van de leggerwatergangen in de omgeving van het plangebied, die in beheer zijn bij het waterschap Aa en Maas. Het plangebied is gelegen op voldoende afstand van deze leggers om invloed op de oppervlaktewaterhuishouding van het gebied uit te oefenen.



Figuur 22: Ligging leggerwatergangen ([https://maps.aanenmaas.nl/portaal/legger\\_oppervlaktewater/](https://maps.aanenmaas.nl/portaal/legger_oppervlaktewater/))

## 6.3 Grondwater

Via de wateratlas van de provincie Noord-Brabant zijn gegevens opgevraagd over de grondwaterstand bij de onderzoekslocatie. Uit gegevens is gebleken dat de gemiddelde hoogste waterstand zich rond de 20-60 centimeter beneden maaiveld bevindt (zie figuur 18) en de gemiddelde laagste grondwaterstand 100-140 centimeter beneden maaiveld (zie figuur 19).



Figuur 23: Gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG)



Figuur 24: Gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG)

## 6.4 Afvoer hemelwater

### Beleid waterschap Aa en Maas

Het beleid van het waterschap Aa en Maas is erop gericht hemelwater afkomstig van verhard oppervlak op eigen terrein te laten infiltreren of bergen. Per 1 maart 2015 gelden de bepalingen uit de Keur 2015 (artikel 15 van de Algemene regels en artikel 13 van de Beleidsregels).

### Verhard oppervlak

In de volgende tabel is de toename in verhard oppervlak (daken en erfverharding) aangegeven.

Tabel 5: Toename verhard oppervlak

| Oppervlaktes                                                        | Verhard oppervlak in m <sup>2</sup><br>(erfverharding en dakoppervlak) |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Ruimte-voor-ruimte-woning (150 m <sup>2</sup> ) incl. erfverharding | 300                                                                    |
| Nieuwe erfverharding (noordelijk van loods)                         | 1.720                                                                  |
| Bijgebouwen bij woonbestemming (100 m <sup>2</sup> per bijgebouw)   | 300                                                                    |
| Sloop overtollige bebouwing                                         | - 950                                                                  |
| <b>Toename verhard oppervlak</b>                                    | <b>1.370</b>                                                           |

Er is sprake van een toename van verhard oppervlak van 1.370 m<sup>2</sup> in de beoogde situatie.

### Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal bouwen betekent dat het schone hemelwater afkomstig van daken en erfverharding op het perceel moet worden verwerkt door middel van infiltratie of waterberging. Gezorgd moet worden dat voldoende buffercapaciteit aanwezig is. De oorspronkelijke landelijke afvoer mag niet overschreden worden bij een bui die eens in de 10 jaar voorkomt (T=10).

### Afvoer hemelwater

In de Keur 2015 is een vrijstelling van de compensatie opgenomen voor nieuwe verharde oppervlakken kleiner dan 2.000 m<sup>2</sup>. Aangezien de toename van het verhard oppervlak kleiner is dan 2.000 m<sup>2</sup>, is bij deze ontwikkeling sprake van een vrijstelling van de Keur. Dit betekent dat er vanuit de Keur geen compensatie wordt gevraagd voor deze ontwikkeling. Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak infiltreert op de omliggende gronden.

In geval van hevige neerslagsituaties kan het hemelwater afstromen naar de omliggende landbouwgronden en de onverharde delen binnen het plangebied. Bij de inrichting van het terrein wordt hier rekening mee gehouden.

#### **Gebruik niet-uitlogende materialen**

Het gebruik van niet uitlogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). In het Activiteitenbesluit staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakken als daken. Bij de bouw van de woningen zal geen gebruik worden gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren.

#### **Lozen op het riool**

In de huidige situatie wordt het hemelwater ook niet op het riool afgevoerd en is uitgesloten dat het water na realisatie van voorliggend project op het riool geloosd wordt.

#### **Huishoudelijk afvalwater**

Het huishoudelijk afvalwater afkomstig van de nieuwe woningen wordt afgevoerd middels de gemeentelijke riolering.

#### **Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan het beleid van Waterschap Aa en Maas inzake de watertoets.

## 7. Uitvoerbaarheid

---

### 7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk plan de volgende procedure conform de artikelen 3.7 tot en met 3.9 van de Wet op de ruimtelijke ordening:

- 1) **Vorbereiding en vooroverleg** met diensten van rijk, provincie en waterschap;  
Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

#### *Reactie provincie*

De provincie Noord-Brabant heeft op 8 maart 2018 een vooroverlegreactie gegeven op het plan. Hierin wordt aangegeven dat ten aanzien van de splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing een onderbouwing en borging ontbreken dat de splitsing is gericht op het behoud of herstel van de bebouwing.

Verder constateert de provincie dat het gedeelte van het perceel dat in het Natuur Netwerk Brabant is gelegen een kaartfout betreft. Deze fout zal door de provincie ambtshalve worden hersteld.

Tot slot moeten de regels die gelden in de zone 'Beperkingen veehouderij' (waarin het plangebied is gelegen) worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Hierbij is met name de grondgebondenheidseis van belang.

*Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de reactie op de volgende punten aangepast:*

- *De cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is reeds op de verbeelding middels een aparte aanduiding aangegeven en het behoud en herstel van de bebouwing geborgd in de regels;*
  - *Aangegeven is dat de ligging binnen het Natuur Netwerk Brabant een kaartfout betreft en dat deze ambtshalve wordt rechtgezet;*
  - *Ten aanzien van het gebied 'Beperkingen veehouderij' zijn de regels uit de Verordening ruimte in de regels van het bestemmingsplan verwerkt. In de regels is tevens geborgd dat de reeds op 21 september 2013 legaal aanwezige bebouwing en bebouwing die mag worden opgericht conform een vóór 21 september 2013 verleende omgevingsvergunning ten behoeve van de veehouderij, bestaande bebouwing betreft. Hiermee wordt geborgd dat eventuele nieuwe bebouwing ten behoeve van de veehouderij moet voldoen aan de grondgebondenheidseis zoals deze geldt binnen de zone 'Beperkingen veehouderij'. In onderhavig bestemmingsplan is deze zone vastgelegd middels de gebiedsaanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij'.*
- 2) **Ontwerp:** het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen, van 13 april tot en met 24 mei 2018. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend; deze is afkomstig van de provincie Noord-Brabant.

De provincie is van mening dat de wijze waarop voorzien is in de Ruimte-voor-ruimte woning in strijd is met de Verordening ruimte Noord-Brabant. Het plan voorziet in een (directe) positieve woonbestemming met de functienaanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte-voor-ruimte', waaraan in de regels (artikel 5.2.2) een voorwaardelijke bouwbeperking is gekoppeld dat een Ruimte-voor-ruimte woning mag worden opgericht nadat voldaan is aan de regels voor Ruimte-

voor-ruimtwoningen (artikel 7.8 Verordening ruimte). Zij geeft aan dat nog niet is aangetoond dat is voldaan aan de voorwaarden van deze regels; er is (op het moment van bestemmen) geen sprake van een al uitgevoerde sloop en het uit de markt halen van de fosfaatrechten.

*De initiatiefnemer heeft inmiddels een Ruimte-voor-ruimtetitel aangekocht bij de provincie Noord-Brabant (juni 2018). Hiermee is aangetoond dat voldaan wordt aan de voorwaarden uit de Verordening ruimte voor de oprichting van een Ruimte-voor-ruimtewoning. De voordelrijke bouwbeplanning is verwijderd uit artikel 5.2.2 van de regels.*

- 3) **Vaststelling:** de gemeenteraad van Laarbeek heeft het bestemmingsplan op 30 augustus 2018 vastgesteld. Het plan wordt wederom voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd voor beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak bij de Raad van State.

## 7.2 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan o.a. wordt verstaan de bouw van hoofdgebouwen van een oppervlak van 1.000 m<sup>2</sup> of meer. De te verhalen kosten worden limitatief opgesomd in artikelen in de kostensoorten lijst (art. 6.2.4 Bro). Voor het voorliggend plan maakt de gemeente alleen kosten voor het begeleiden van het plan. De noodzakelijke onderzoeken zijn al voor rekening van de aanvrager uitgevoerd.

Met initiatiefnemers is een anterieure ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn onder andere de ontwikkelvoorwaarden (waaronder planschade) opgenomen.

## 8. Juridische verantwoording

---

### 8.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) naar het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- De toelichting: een planbeschrijving die een verantwoording van de gemaakte keuzes, een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten bevat;
- De regels, waarin de bestemmingen en daarbinnen geldende mogelijkheden zijn uitgewerkt. Hierbij is aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' en 'Buitengebied, eerste herziening';
- De verbeelding, die de rol heeft van visualisering van de bestemmingen.

### 8.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). Deze vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

Op basis van het voorgaande worden in voorliggend bestemmingsplan de volgende bestemmingen en aanduidingen onderscheiden:

- Agrarisch (enkelbestemming);
- Agrarisch – Agrarisch bedrijf (enkelbestemming);
- Wonen (enkelbestemming);
- Agrarisch loonbedrijf (functieaanduiding);
- Specifieke vorm van agrarisch – bestaande bebouwing (functieaanduiding);
- Specifieke vorm van wonen – ruimte-voor-ruimte (functieaanduiding);
- Cultuurhistorische waarden (functieaanduiding);
- Waarde – Archeologie 2 (dubbelbestemming);
- Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied (gebiedsaanduiding);
- Overige zone – bebouwingsconcentratie 9 (gebiedsaanduiding);
- Overige zone – beperkingen veehouderij (gebiedsaanduiding).

### 8.3 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- *Hoofdstuk 1 “Inleidende Regels”* gaat in op de omschrijvingen van de in de voorschriften gehanteerde begrippen en de wijze waarop de vermelde maten worden bepaald.
- In *hoofdstuk 2 “Bestemmingsregels”* worden de verschillende bestemmingen met bijbehorende gebruiksbepalingen en bouwvoorschriften beschreven.
- *Hoofdstuk 3 “Algemene regels”* geeft een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels, de regels met betrekking tot afwijken van het bestemmingsplan. Tot slot komen de procedureregels aan bod, die verwijzen naar de wetgeving die in acht moet worden genomen.
- In *hoofdstuk 4 “Overgangs- en slotregels”* komen de regels ten aanzien van het overgangsrecht en de slotregel aan bod.