

Toelichting bestemmingsplan

De Hei 49-51, Mariahout

Vastgesteld

(NL.IMRO.1659.BPBGDeHei49en51MH-VG01)



Plangebied

De Hei 49-51, Mariahout

Plannaam

Wijziging bestemming De Hei 49-51 te Mariahout

Projectnummer

VES01.R001

Datum en versie

11 februari 2019, versie 5

Opdrachtgever

Familie Vesters en familie Manders

De Hei 49-51

5738 RT Mariahout

Opgesteld door

Agron Advies

Koppelstraat 95

5741 GB Beek en Donk

Tel: 0492-347761

Fax: 0492-347754

Email: info@agronadvies.nl

Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Opbouw bestemmingsplan	3
2.	Planbeschrijving	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Gewenste ontwikkeling	5
3.	Beleid	6
3.1	Rijksbeleid	6
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	6
3.2	Provinciaal beleid	6
3.2.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening provincie Noord-Brabant	6
3.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant	7
3.3	Gemeentelijk beleid	13
3.3.1	Structuurvisie 2010-2020 'Groei in Balans'	13
3.3.2	Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Laarbeek	13
3.3.3	Bestemmingsplan 'Buitengebied'	14
4.	Ruimtelijke aspecten	16
4.1	Natuur	16
4.1.1	Gebiedsbescherming	16
4.1.2	Soortenbescherming	17
4.2	Landschappelijke waarden	18
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	20
4.3.1	Cultuurhistorische waarden	20
4.3.2	Archeologische waarden	22
4.4	Verkeer, ontsluiting en parkeren	23
4.4.1	Verkeer en ontsluiting	23
4.4.2	Parkeren	23
5.	Milieuaspecten	24
5.1	Bodem	24
5.2	Water	24
5.3	Geluid	25
5.4	Luchtkwaliteit	25
5.5	Agrarische bedrijven en geurhinder	26
5.6	Bedrijven en milieuzonering	29
5.7	Externe veiligheid	30
6.	Waterparagraaf	35
6.1	Waterbeleid	35
6.2	Oppervlaktewater	35
6.3	Grondwater	36
6.4	Afvoer hemelwater	37
7.	Uitvoerbaarheid	38
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
7.2	Economische uitvoerbaarheid	40

8.	Juridische verantwoording	41
8.1	Algemene opzet	41
8.2	Toelichting op de verbeelding	41
8.3	Toelichting op de regels	41

Bijlagen

- Situatieschets beoogde situatie
- Landschappelijk inpassingsplan
- Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap
- Invoergegevens en resultaten geurberekening V-Stacks Gebied
- Adviezen externe veiligheid

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Op de locatie De Hei 49-51 (hierna: het plangebied) zijn de familie Vesters en de familie Manders (hierna: de initiatiefnemer) woonachtig. Binnen het plangebied is een veehouderij gevestigd met een tweetal bedrijfswoningen en bijbehorende bedrijfsgebouwen. In de bedrijfsgebouwen wordt nauwelijks vee meer gehuisvest. In 2012 is het veebestand gedeeltelijk ingetrokken.

Binnen het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Het plangebied wordt als zodanig niet meer gebruikt. De initiatiefnemer is voornemens het agrarisch bedrijf nieuw leven in te blazen; in de toekomst wil men jongvee opfokken voor collega-veehouders.

De initiatiefnemer is voornemens het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' te verkleinen, waar de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' wordt verwijderd. Daarnaast wordt de tweede bedrijfswoning De Hei 49 afgesplitst; deze krijgt de bestemming 'Wonen'.

De beoogde bestemmingswijziging wordt niet mogelijk gemaakt binnen de geldende bepalingen van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Hiertoe dient de bestemming gewijzigd te worden middels een bestemmingsplanprocedure. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Laarbeek heeft op 18 februari 2016 aangegeven onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan onderhavig initiatief.

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 2,5 kilometer van de kern Mariahout en circa 1,2 kilometer van de kern Beek en Donk. Kadastraal staan de percelen bekend als gemeente Lieshout, sectie K, nummer 995, 996 en 1184.

Het plangebied wordt aan de zuid- en westzijde begrensd door de weg De Hei. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door agrarische gronden. Direct ten oosten van het plangebied is de veehouderij De Hei 53 gelegen. Aan de westzijde aan de weg De Hei, zijn diverse burgerwoningen gelegen.

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 ruimtelijke 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.

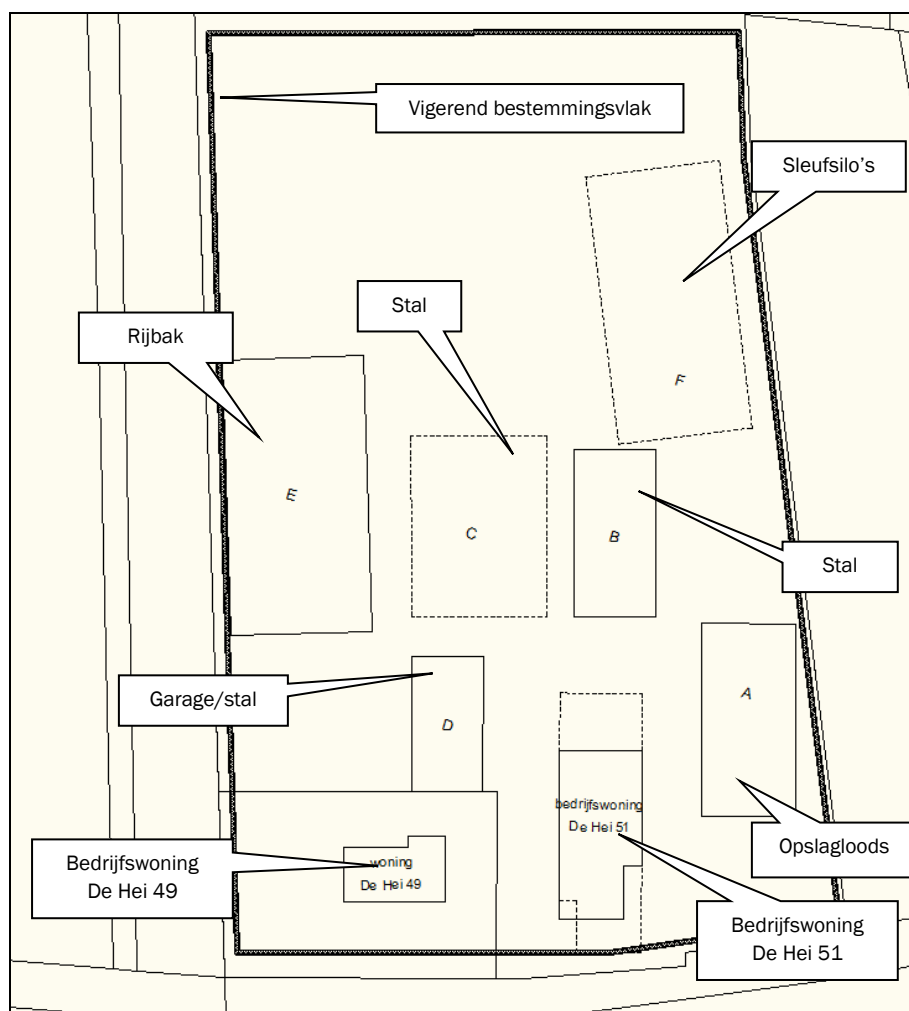
2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Op het plangebied is een veehouderij gevestigd en zijn twee bedrijfswoningen met bijbehorende bedrijfsgebouwen aanwezig. In het verleden exploiteerde de initiatiefnemer hier een gemengd bedrijf. In 2012 is het veebestand gedeeltelijk ingetrokken. Op locatie De Hei 51 is nog een vergunning aanwezig voor de huisvesting van in totaal 16 stuks vleesvarkens, 1 stuks jongvee en 2 paarden¹.

Op het plangebied is het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Laarbeek van toepassing. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 6 juli 2010 vastgesteld. Hierbinnen heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Het perceel bevat een agrarisch bestemmingsvlak met een oppervlakte van circa 1,14 hectare.

De volgende figuur toont de ligging van de bedrijfsgebouwen binnen het perceel en de grens van het vigerend bestemmingsvlak.



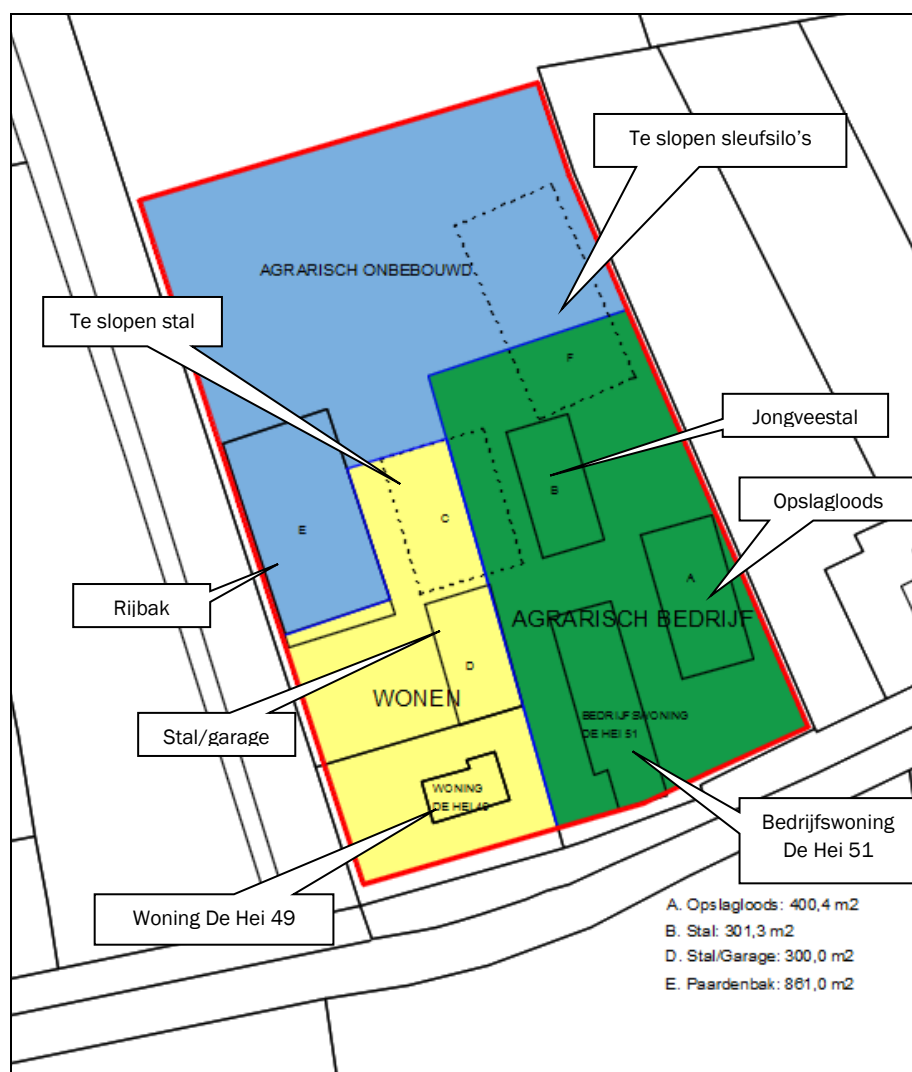
Figuur 4: Bestaande situatie plangebied

¹ Bron: webBVB

2.2 Gewenste ontwikkeling

Het voornemen is om de westelijk gelegen bedrijfswoning (De Hei 49) af te splitsen van het agrarisch bedrijf. Het agrarisch bedrijf wordt op een beperkter bestemmingsvlak van circa 0,4 hectare voortgezet. Initiatiefnemer is voornemens hier jongvee op te fokken voor collega-veehouders. De functieaanduiding 'intensieve veehouderij' is op de locatie dan niet meer van toepassing. De bestemming van de woning aan De Hei 49 wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen', waarvan de oppervlakte circa 0,25 hectare bedraagt. De noordelijke gronden die in de huidige situatie nog tot het bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' behoorden worden bestemd als 'Agrarisch' (onbebouwd). Overtollige bedrijfsbebouwing (sleufsilo's en één stal) worden gesloopt. Er wordt geen nieuwbouw opgericht; de totale bebouwingsoppervlakte neemt niet toe.

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



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 inperking van de veehouderij op locatie De Hei 51 zorgt voor een verbetering van de leefkwaliteit van de omwonenden. Onderhavige ontwikkeling ondersteunt een leefbare en veilige leefomgeving.

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.

In het landelijk gebied komt de ontwikkeling van agrarische bedrijven door schaalvergroting en intensivering steeds vaker in strijd met de doelen voor een gezonde en schone leefomgeving en behoud en ontwikkeling van natuur en landschap. Daarom kiest de provincie voor een integrale aanpak van de opgaven, waarbij multifunctioneel gebruik van het landelijk gebied uitgangspunt is. Hierbij geldt dat de risico's voor de volksgezondheid verminderd moeten worden. Een snelle signalering van risico's en het beheersbaar maken van de risico's zijn daarbij van belang. Naast maatregelen op bedrijfsniveau wordt bezien of ook de inrichting van het landelijk gebied hieraan bijdraagt. Men spreekt hier over 'gemengd landelijk gebied'.

Binnen het landelijk gebied wil de provincie een aantal zaken bereiken, namelijk:

- Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie;
- Ruimte voor agrarische ontwikkeling;
- Versterking van het landschap.

Het plangebied is gelegen in “gemengd landelijk gebied” (zie volgende figuur).



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

Binnen deze structuur is de agrarische sector de belangrijkste grondgebruiker. Doelstelling van de provincie is dat de verschillende functies zoals natuur, landschap, recreatie, wonen en werken zich in evenwicht met elkaar ontwikkelen. Onderhavig initiatief ziet toe op een ontwikkeling binnen de agrarische sector en binnen de functie wonen. De ontwikkeling past binnen de visie van de provincie Noord-Brabant. Er wordt een bijdrage geleverd aan de versterking van een gemengde plattelandseconomie. Doordat de beoogde ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast wordt daarnaast een bijdrage geleverd aan de kwaliteit van de leefomgeving.

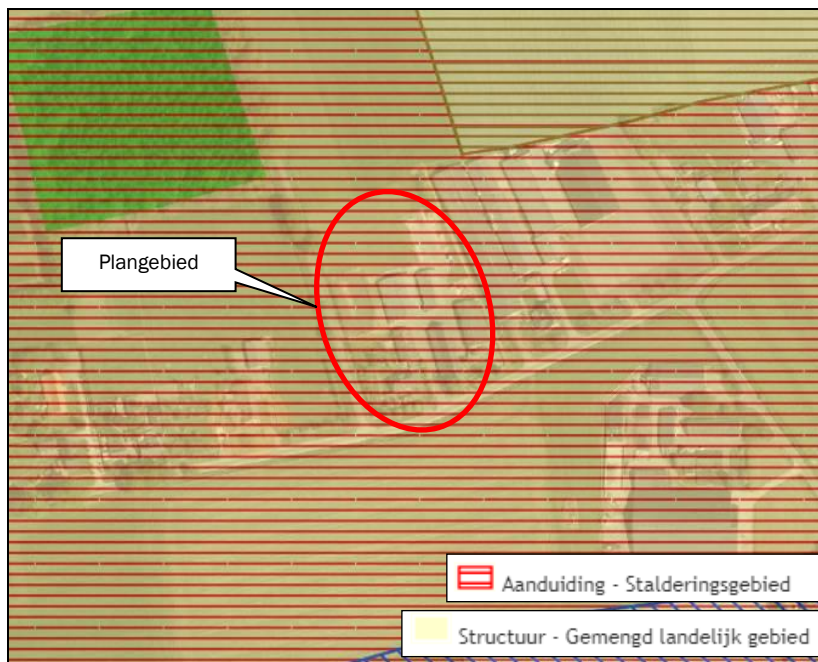
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening ruimte 2014 vastgesteld en deze is op 19 maart 2014 in werking getreden. Vervolgens hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte opnieuw vastgesteld. Deze is op 15 juli 2015 in werking getreden.

Alle wijzigingen die sindsdien hebben plaatsgevonden zijn vastgelegd in de geconsolideerde versie van de Verordening ruimte Noord-Brabant op 1 januari 2018.

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 Noord-Brabant zijn ruimtelijke kwaliteit, stedelijke ontwikkelingen, natuurgebieden en andere gebieden met waarden, agrarische ontwikkelingen en overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Volgens de Verordening ruimte Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied' (zie volgende figuur).



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

Verder is het plangebied gelegen binnen de aanduiding 'Stalderingsgebied' en gelden de 'Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit', 'Algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen' en 'Algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestbewerking'. De regels ten aanzien van stalderingsgebied, mestbewerking en veehouderijen zijn niet van toepassing omdat het initiatief niet toeziet op een uitbreiding, vestiging van of omschakeling naar een veehouderij, mestbewerkingsactiviteiten of toename van de oppervlakte van dierenverblijven.

In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

Onderstaande regels uit de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn van toepassing op de beoogde ontwikkeling.

- Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;
- Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap;
- Artikel 7.1 Beschrijving gemengd landelijk gebied;
- Artikel 7.7 Wonen.

Artikel 7.3 Veehouderijen is in dit geval niet van toepassing, aangezien de wijziging van de bestemming op het plangebied geen uitbreiding van, een vestiging van of een omschakeling van een veehouderij betreft.

Regels voor zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Volgens artikel 3.1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant hebben de provincie en gemeenten de plicht de ruimtelijke waarden en kernmerken van het stedelijk en landelijk gebied te beschermen en te behouden. Naast bescherming wil de provincie ook ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Een ruimtelijke ontwikkeling moet ook passen bij de aard, schaal en functie van haar omgeving.

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:

a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;

b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied gaat de ontwikkeling gepaard met een landschappelijk inpassing. De bestaande bebouwing wordt op deze manier aan het zicht onttrokken. Daarnaast wordt overtollige bebouwing gesloopt, waardoor het perceel minder stenig oogt.

2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:

a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaand bouwperceel.

b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;

Er vindt geen uitbreiding plaats in bedrijfsgebouwen. De agrarische activiteiten vinden plaats op een beperkter agrarisch bestemmingsvlak dan voorheen.

c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);

Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Er vindt geen uitbreiding plaats van bedrijfsgebouwen.

e. in geval er sprake is van de vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld onder a. is gelijktijdig met de vestiging ook uitbreiding mogelijk tot de omvang die op grond van de regels in deze verordening is toegelaten.

Niet van toepassing.

3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:

a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;

Ten aanzien van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de omgeving wordt in het plan rekening gehouden met bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijk waarden om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening (zie hoofdstuk 4).

b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;

De uitbreiding wordt gerealiseerd in een gebied met gemengde functies (wonen en agrarisch). De ontwikkeling past hiermee bij de bestaande en toekomstige functies in de omgeving van het plangebied. De effecten op het milieu en gezondheid worden in hoofdstuk 5 in beeld gebracht.

c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwijking van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

Onderhavige ontwikkeling ziet niet toe op wijzigingen aan de ontsluiting van het perceel (zie paragraaf 4.4).

4. Het eerste tot en met derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

Niet van toepassing.

In onderhavige ontwikkeling wordt voldaan aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 3.2 van de Verordening ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om de kwaliteit te verbeteren komt bovenop de “basis”verplichting om te zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

Hieropvolgend zijn de regels met betrekking tot de kwaliteitsverbeteringseis weergegeven en wordt in cursief onderbouwd of aan de regels wordt voldaan.

1. 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;

In onderhavig plan dient de kwaliteitsverbetering van het landschap te worden gezocht in de landschappelijke inpassing (aanleg, onderhoud en beheer) van het initiatief in de omgeving, de sloop van overtollige bedrijfsbebouwing en het verwijderen van asbest.

2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:

a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;

Financiële verankering

De gemeente Laarbeek heeft op basis van de provinciale handreiking “Kwaliteitsverbetering van het landschap” een zogenaamde Landschapsinvesteringsregeling (LIR) opgesteld.

Het beleid is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen, bijvoorbeeld middels een wijziging, toch medewerking kan worden verleend.

Onderhavige ontwikkeling betreft een categorie-3-ontwikkeling, wat betekent dat een investering dient te worden gedaan in de kwaliteitsverbetering van het landschap (basisinspanning).

Op basis van de LIR (versie 2017) is een berekening gemaakt van de minimale investering die dient te worden gedaan.

De bestemmingsverandering van een deel van de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ naar ‘Wonen’ en een deel naar ‘Agrarisch’ (onbebouwd) ter plaatse van het plangebied De Hei 49-51 leidt tot een waardevermeerdering van in totaal € 143.050,-.

Conform het beleid dient 20% van deze waardevermeerdering van de grond geïnvesteerd te worden in de kwaliteitsverbetering van het landschap, wat overeenkomt met een bedrag van € 28.610,-.

Er wordt geïnvesteerd in de aanleg van groenelementen om de bestaande bebouwing landschappelijk in te passen en daarmee de bestaande landschapsstructuur te versterken en te behouden conform het

opgestelde landschappelijk inpassingsplan. Daarnaast wordt overtollige bedrijfsbebouwing gesloopt en asbest verwijderd. De investering bedraagt circa € 28.730. Hiermee wordt voldaan aan de minimale vereiste basisinspanning van € 28.610,-.

In de bijlage is een onderbouwing van de berekening opgenomen van de investering van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Juridische en feitelijke verankering

De kwaliteitsverbetering van het landschap dient juridisch te worden vastgelegd. Privaatrechtelijk wordt deze verankerd in een ontwikkelingsovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Daarnaast wordt de landschappelijke inpassing verankerd in het bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting. Daarmee is ook de feitelijke waarborging van de kwaliteitsverbetering van het landschap verzekerd.

b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.

De landschappelijke inpassing houdt rekening met de LIR en de visie conform het 'Landschapontwikkelingsplan' van de gemeente Laarbeek. Er wordt gebruik gemaakt van inheemse beplanting en er wordt voornamelijk groen gerealiseerd op de kavelgrens. De open gebieden blijven hierdoor behouden. De landschappelijke inpassing past binnen de aanwezige landschapsstructuren.

3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:

- a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones.
- Middels een erfbeplantingsplan wordt het bedrijf landschappelijk ingepast. De aan te brengen beplanting sluit aan bij de bestaande landschapsstructuur en behoudt en versterkt deze. Tevens zorgt de beplanting ervoor dat de verstorende invloed op het landschap gering is. Bij de keuze van de beplanting is aansluiting gezocht bij de oorspronkelijke soorten in het gebied. Het landschappelijk inpassingsplan is toegevoegd als bijlage.*

4. Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.

Niet van toepassing.

5. In afwijking van het bepaalde in dit artikel kan de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten over de wijze waarop de afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap, die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen.

Niet van toepassing.

6. Het eerste tot en met vijfde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

Niet van toepassing.

Met onderhavige ontwikkeling wordt voldaan aan de eisen voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

Regels voor gemengd landelijk gebied

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

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar:

- a. een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen;
- b. een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.

Onderhavige ontwikkeling ziet op de afsplitsing van een tweede bedrijfswoning. Deze bestemming past binnen het gemengd landelijk gebied.

2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:

- a. het aanwijzen van bestemmingen, als bedoeld in het eerste lid, een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.1;

De bestemming komt overeen met het gemeentelijk beleid voor dat gebied. Het plangebied is gelegen in een bebouwingsconcentratie, waar ruimte is voor verschillende functies.

- b. het aanwijzen van bestemmingen in het gebied als bedoeld in het eerste lid, onder b, geen afbreuk doet aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

Onderhavige ontwikkeling doet geen afbreuk aan de ontwikkeling van de agrarische economie. De geringe uitbreiding vormt geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende agrarische bedrijven.

Er wordt voldaan aan bovenstaande regels voor gemengd landelijk gebied.

Reges voor wonen

In artikel 7.7 zijn regels ten aanzien van functie wonen in de structuur gemengd landelijk gebied opgenomen. Hieronder wordt in cursief aangegeven of het plan voldoet aan de regels.

In lid 1 is geregeld dat een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat in beginsel geen nieuwe woningen mogen worden toegevoegd in het buitengebied.

Lid 5 bevat de regels dat in afwijking van het eerste lid een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

- a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- b. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- c. de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.

De Verordening ruimte Noord-Brabant bepaalt dat het afsplitsen van een tweede bedrijfswoning onder voorwaarden mogelijk is. De woning aan De Hei 49 is één van de twee bestaande bedrijfswoningen en wordt in gebruik genomen als burgerwoning. In dit bestemmingsplan wordt de woning planologisch losgekoppeld van het agrarisch bedrijf aan De Hei 51. Het aantal woonfuncties binnen het plangebied blijft gelijk. Overtollige bedrijfsbebouwing (sleufsilo's en één stal) wordt gesloopt. Er is geen sprake van een vestiging van andere functies. Om de mogelijkheid tot eventuele vestiging van andere functies/bestemmingen in de toekomst uit te sluiten, wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfswoning' opgenomen om dit te borgen.

Hiermee voldoet het initiatief aan de regels met betrekking tot de functie wonen in het buitengebied.

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.

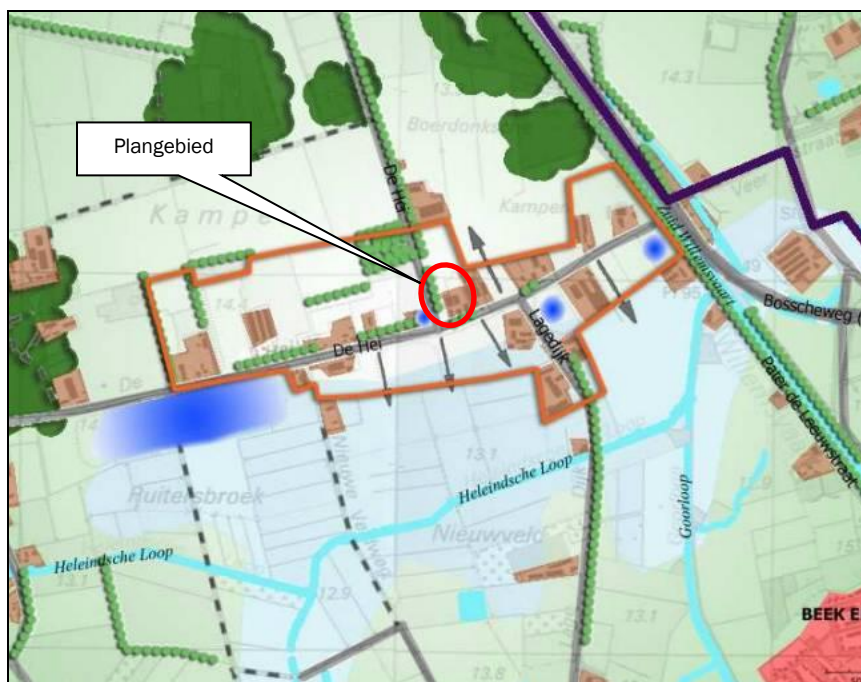
In de structuurvisie wordt ten aanzien van het buitengebied aangegeven dat dit onder druk staat. Door de verreikende transformatie die in de landbouw plaatsvindt, is er een nieuwe positiebepaling gaande waarbij de verschillende belangen om voorrang vechten zoals landbouw, toerisme, bedrijvigheid, infrastructuur,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

Onderhavig plan ziet toe op de afsplitsing van een tweede bedrijfswoning en toekenning van de bestemming 'Wonen'. De functie wonen blijft ongewijzigd; de woning wordt slechts losgekoppeld van het agrarisch bedrijf. Deze ontwikkeling past binnen het beleid zoals verwoord in de structuurvisie.

3.3.2 Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Laarbeek

In juli 2010 is door de gemeente Laarbeek de 'Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Laarbeek' opgesteld. De gebiedsvisie is opgesteld naar aanleiding van de provinciale beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' en heeft tot doel om in bebouwingsconcentraties in het buitengebied mogelijkheden te genereren voor nieuwe economische dragers. In de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' is bepaald dat gemeenten voor nader te bepalen en nader te begrenzen bebouwingsconcentraties het reguliere beleid voor bebouwing in het buitengebied kunnen verruimen. Middels de 'Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Laarbeek' beoogt men de economische vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en zo bij te dragen aan een gezonde sociaal economische plattelandsontwikkeling.

Het plangebied is in de 'Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Laarbeek' aangewezen als gelegen in een bebouwingsconcentratie (zie volgende figuur).



Figuur 8: Uitsnede kaart 'De Hei' uit 'Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Laarbeek'

Bebouwingsconcentratie De Hei vormt een duidelijk afgebakend geheel door omliggende ruimtelijke elementen. De ruimtelijke elementen betreffen het beekdalsysteem, bebossing, open landschap en de Zuid-Willemsvaart. De zichtrelaties ten zuiden van De Hei zijn bijzonder waardevol. Het is derhalve niet wenselijk deze zijde intensief te verdichten met nieuwe lintbebouwing. Daarnaast zijn de mogelijkheden beperkt vanwege het beekdalsysteem. Aan de oostkant is, vanwege de relatie met de Zuid-Willemsvaart en het heersende karakter, aan de noord- en zuidzijde van De Hei extra bebouwing mogelijk. Aan de noordzijde van De Hei is tevens in beperkte mate nieuwbouw mogelijk. Het noordwestelijk deel van deze concentratie tegen de gemeentebossen dient hierbij wel open te blijven. Nieuwbouw is beperkt mogelijk in de vorm van het uitgeven van nieuwe percelen en herschikking van bebouwing op bestaande percelen. Ter verbetering van de ruimtelijke structuur van het bebouwingslint, wordt de mogelijkheid tot herschikking ook geboden bij de overige, reeds bebouwde, percelen. De weg De Hei zou versterkt kunnen worden door de aanwezige laanbeplanting over de gehele lengte voort te zetten. Het straatprofiel wordt hierdoor eenduidig waardoor een rustiger beeld ontstaat.

Binnen het plangebied vindt geen nieuwbouw plaats. Er vindt juist een afname van bebouwd oppervlak plaats door de sloop van overvloedige bedrijfsbebouwing. De ontwikkeling past dan ook binnen het beleid zoals verwoord in de gebiedsvisie.

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 heeft in dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Daarnaast zijn de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'cultuurhistorische waarden' van toepassing en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied', 'veiligheidszone – leiding olie', 'bebouwingsconcentratie – 5' (zie volgende figuur). Aan de zuidzijde van het plangebied is ook de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie bomen' gelegen.

De oppervlakte van het vigerend bestemmingsvlak bedraagt 1,14 hectare.



Figuur 9: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' gemeente Laarbeek

Ter plaatse van deze bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' zijn de aangewezen gronden bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven en intensieve veehouderijen. Afsplitsing van een tweede bedrijfswoning en wijziging van de bestemming in 'Wonen' past niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan. Het initiatief is derhalve in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Er dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

In onderhavig bestemmingsplan wordt de tweede bedrijfswoning bestemd als 'Wonen'. Daarnaast wordt het agrarisch bestemmingsvlak verkleind en wordt de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' verwijderd. Het gedeelte ten noorden van de huidige bebouwing krijgt de bestemming 'Agrarisch' (onbebouwd).

Binnen de woonbestemming wordt een maximale oppervlakte van 300 m² aan bijgebouwen mogelijk gemaakt. Deze oppervlakte is gekoppeld aan voorwaardelijke bepaling (algemene bouwregel) voor de sloop van een van de (voormalige) agrarische gebouwen van circa 540 m². Deze bebouwing wordt aangeduid middels de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting'. Daarmee wordt de oppervlakte van 300 m² bijgebouwen mogelijk gemaakt als dit gebouw binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, wordt gesloopt.

Om de mogelijkheid tot eventuele vestiging van andere functies/bestemmingen in de toekomst uit te sluiten, wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfswoning' opgenomen om dit te borgen.

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).

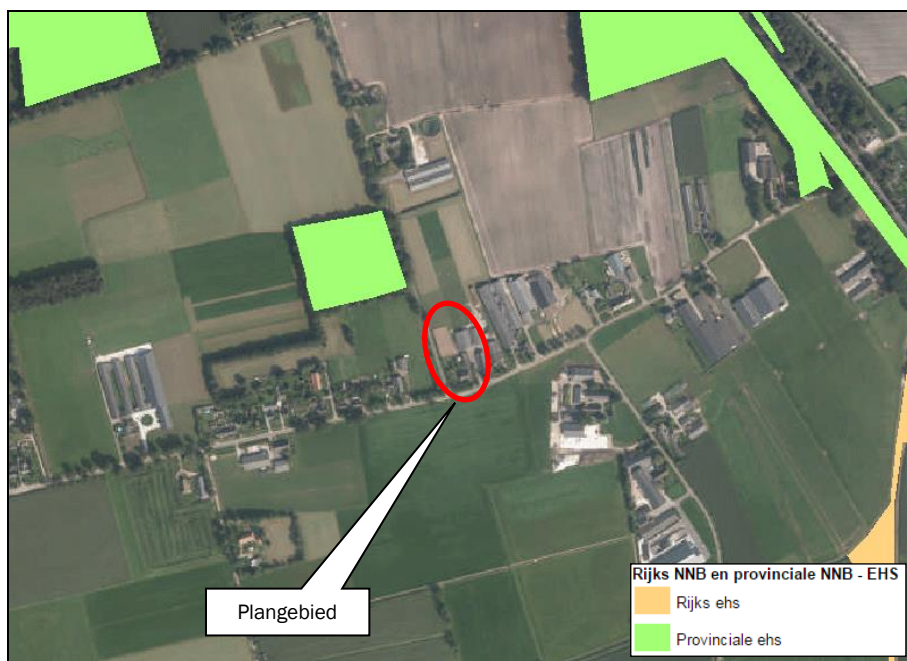
Per Natura2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten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

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied betreft Strabrechtse Heide en Beuven op een afstand van circa 14,6 kilometer. Gelet op de aard van de kleinschalige ontwikkeling en de afstand tot het natuurgebied zijn geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van dit gebied en andere Natura2000-gebieden te verwachten.

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.

Op een afstand van circa 30 meter noordoostelijk van het plangebied is het dichtstbijzijnde gebied behorende tot Natuur Netwerk Nederland gelegen (zie figuur 10). Door onderhavige ontwikkeling wordt dit gebied niet aangetast c.q. doorkruist.



Figuur 10: Natuur Netwerk Nederland

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 nieuwbouw van de woning. 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.

De beoogde ontwikkeling betreft een wijziging van het bestemmingsplan. Er wordt geen nieuwbouw opgericht. Wel wordt overtollige bebouwing gesloopt.

Deze sloopectiviteiten zorgen voor een tijdelijke verstoring van de directe omgeving. Permanente verstoring door menselijke activiteiten, zoals licht en geluid, zullen beperkt blijven tot het plangebied. Daarnaast wordt door middel van het aanbrengen van erfbeplanting de ontwikkeling landschappelijk ingepast. De erfbeplanting sluit aan bij de bestaande structuren en gebiedssoorten 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 die planologisch zijn vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'.

De geplande activiteiten leiden niet tot overtredingen van de Wet natuurbescherming; de ontwikkeling heeft naar verwachting geen effecten op beschermde dier- en plantensoorten.

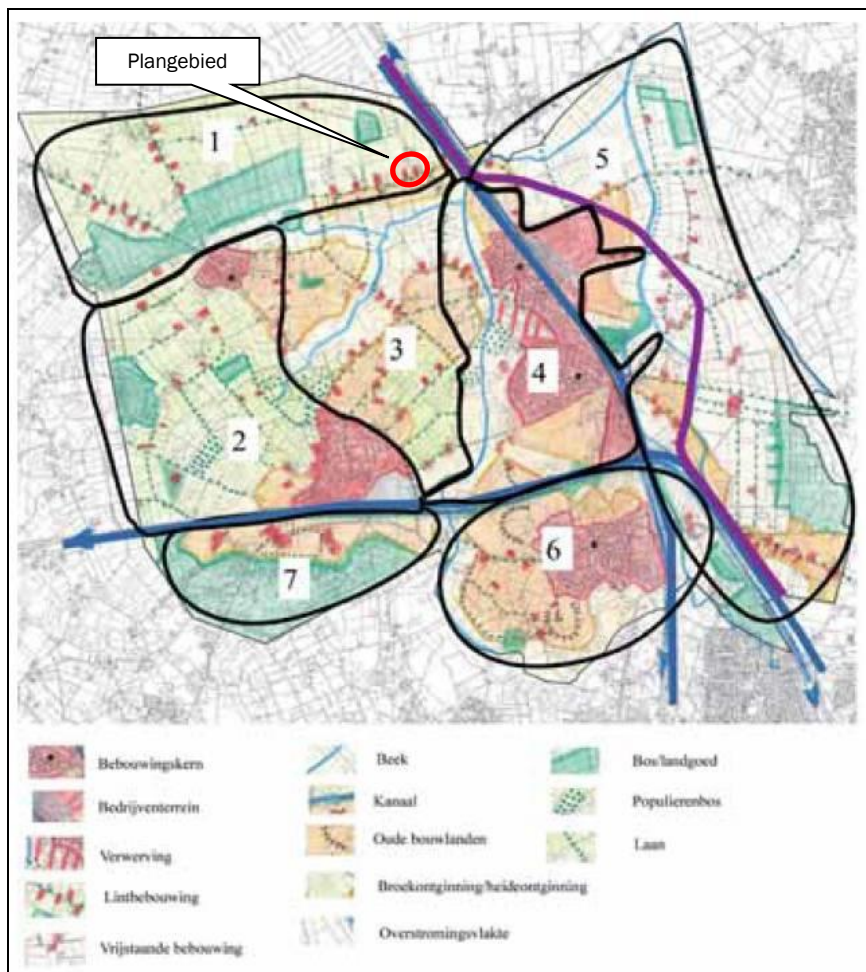
4.2 Landschappelijke waarden

De gemeente Laarbeek heeft in 2003 een landschapsontwikkelingsplan Laarbeek opgesteld. Hierin 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.

In het kader van het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Laarbeek is het plangebied gelegen binnen het deelgebied 'jonge dekzandontginningen' (zie volgende figuur).



Figuur 11: Uitsnede kaart 'deelgebieden' Landschapsbeleidsplan Laarbeek

Dit gebied kenmerkt zich door de grote contrasten die er aanwezig zijn. Het gebied bevat open weidegebieden, grootschalige landbouw en dichte bosgebieden. De bebouwing is voornamelijk geconcentreerd langs de occupatieassen in de vorm van linten. De gemeente wil deze grote contrasten behouden. Verdichting in de vorm van erfbeplanting is alleen gewenst langs de occupatieassen. Het contrast met het open weidegebied wordt hiermee versterkt.

Voor onderhavige ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie bijlage) waarin rekening is gehouden met de in het gebied aanwezige landschappelijke en ecologische en landschappelijke kwaliteiten zoals verwoord in het landschapsbeleidsplan. De volgende figuur toont een uitsnede uit het beplantingsplan.



Figuur 12: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

De bestaande bebouwing op de locatie De Hei 49-51 te Mariahout is goed landschappelijk ingepast. Middels het beplantingsplan is niet alleen de bestaande beplanting in kaart gebracht, maar ook de te realiseren beukenhaag, fruitbomen en beuken. De nieuwe beplanting zorgt ervoor dat de locatie geheel is omsloten door groen. De beukenhaag, beuken en fruitbomen sluiten goed aan op de al aanwezige (beuken)hagen en bomen. Het zicht vanuit de weg De Hei naar het open gebied wordt gehandhaafd. De landschappelijke inpassing past binnen de landschapsstructuren zoals verwoord in het Landschapsonwikkelingsplan van de gemeente Laarbeek.

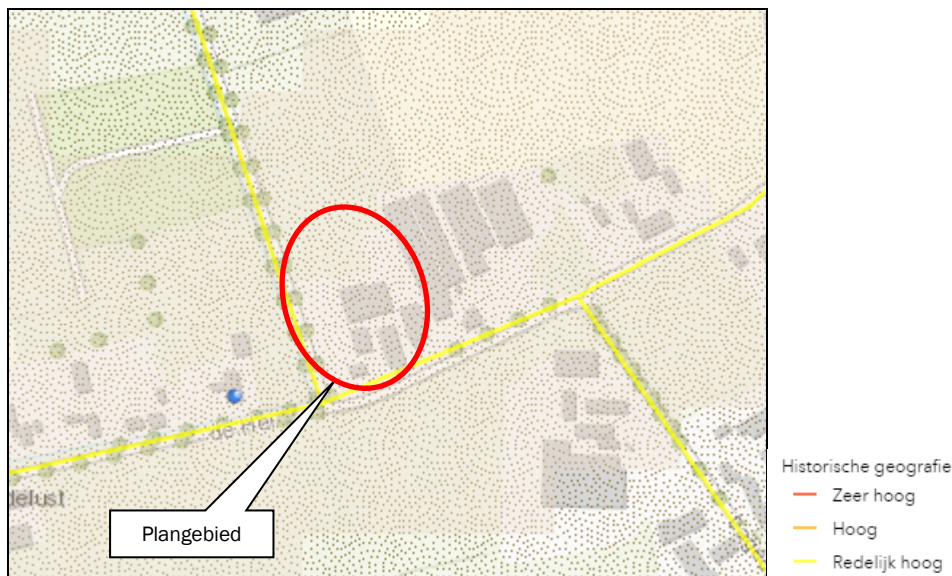
De landschappelijke inpassing, evenals het beheer en onderhoud van de beoogde ontwikkeling, is privaatrechtelijk vastgelegd in een anterieure exploitatieovereenkomst. Bestuursrechtelijk wordt de landschappelijke inpassing verankerd in de regels van het bestemmingsplan.

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, herziening 2016' van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen de regio van cultuurhistorisch belang 'Meierij' en binnen landschapsstructuur Helmondse Akker (zie volgende figuur).



Figuur 13: Uitsnede 'Cultuurhistorische Waardenkaart, herziening 2016' provincie Noord-Brabant

Het landschap ligt in de nabijheid van Helmond en omvat een sterk gevarieerd landschap met oude akkercomplexen en woeste gronden. De Meierij bestaat uit oude en jonge ontginningslandschappen afgewisseld met woeste gronden. De woeste gronden werden gebruikt voor beweiding, waardoor er op enkele plekken stuifzanden ontstonden. De oude ontginningen ontstaan uit dorpen met oude akkercomplexen. Het gebied kent een verscheidenheid aan landschapsstructuren; vochtige bossen, heiden, vennen en beekdalen. In de jonge heideontginningen is een rationele verkaveling en ontwatering gerealiseerd. De belangrijkste kenmerken van het agrarisch cultuurlandschap van de Meierij zijn de akkercomplexen met aanliggende buurtschappen en groenstructuren, de langgevelboerderijen, de landgoederen, de plantages met populieren en kloostercomplexen. In de Meierij worden mogelijkheden geboden voor menging van functies in het buitengebied. De ontwikkeling van dorpen en de landbouw kan plaatsvinden in samenhang met het versterken van landschapselementen die bijdragen het karakter van de Meierij: zoals poelen, houtwallen, open graslanden, bomenlanen en onverharde wegen.

Verder zijn de wegen De Hei en de doodlopende zijtak van De Hei waar het plangebied aan grenst, aangewezen als historisch-geografisch waardevolle lijnen van redelijk hoge waarde.

De Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Laarbeek toont dat de weg De Hei is aangemerkt als een historisch geografische lijn van redelijk hoge waarde. Dit betreffen lijnen die in het kader van de ontginningsgeschiedenis van het gebied waardevol zijn (zie volgende figuur).



Figuur 14: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart gemeente Laarbeek

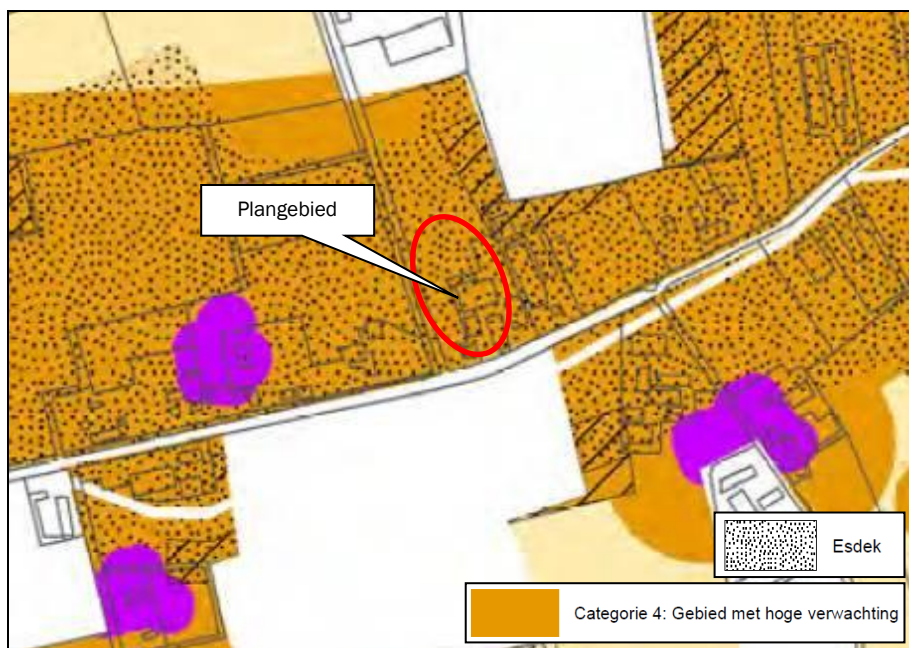
Daarnaast is voor de bedrijfswoning De Hei 51 een cultuurhistorisch waardevolle boom aangegeven, die tevens in het bestemmingsplan is bestemd als boomgroeiplaats van waardevolle bomen. Het is verboden in de directe nabijheid van de boom werkzaamheden uit te voeren die de groeiplaats kunnen aantasten.

De cultuurhistorische waarden worden intact gehouden. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Met de aanleg van erfbeplanting worden de landschapskenmerken van de Meierij juist ook versterkt. Onderhavige ontwikkeling vormt 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-4 gebied met esdek: een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde (zie volgende figuur). In deze gebieden geldt een onderzoeksplicht bij ontgravingen van een oppervlakte groter dan 500 m² en een ontgravingsdiepte van meer dan 50 centimeter. In gebieden met een esdek is de vrijstellingsgrens verhoogd, omdat de plaggenbemesting in de Late Middeleeuwen de gronden heeft opgehoogd. Dit ophogingspakket heeft oudere bewoningssporen vaak goed geconserveerd.



Figuur 15: Uitsnede 'Archeologische beleidskaart' gemeente Laarbeek

Een archeologisch vooronderzoek is niet noodzakelijk, omdat geen nieuwe bebouwing wordt opgericht. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Verkeer, ontsluiting en parkeren

4.4.1 Verkeer en ontsluiting

De woningen worden door middel van twee bestaande inritten direct ontsloten op de weg De Hei. Daarnaast is er ook een onverharde inrit gerealiseerd ter hoogte van de paardenbak die ook ontsloten wordt op De Hei. De huidige inritten blijven gehandhaafd.

De wijziging van de bestemming leidt niet tot een toename van verkeersbewegingen van en naar het bedrijf en daarmee de verkeersintensiteit op de weg De Hei.

De inperking van de mogelijkheden binnen het agrarisch bestemmingsvlak en de toekomstige ontwikkeling zorgen voor een afname van verkeersbewegingen.

4.4.2 Parkeren

Het gemeentelijk parkeerbeleid is opgenomen in het Parkeerbeleidsplan van de gemeente Laarbeek. De hierin opgenomen parkeernormering sluit aan bij de parkeernormen van het CROW. Binnen de inrichting is voldoende parkeergelegenheid aanwezig voor bezoekers en medewerkers. Ook bij de woning De Hei 49 is voldoende parkeergelegenheid. Hiermee wordt te allen tijde parkeren in de openbare ruimte voorkomen.

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

5. Milieuaspecten

5.1 Bodem

Wettelijke basis²

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. Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Aanleiding van de bodemtoets vormt de wijziging van de bestemming van bedrijfswoning aan De Hei 49 en de inperking van het agrarisch bestemmingsvlak op locatie De Hei 51 te Mariahout.

Huidige situatie en toekomstige situatie

In de huidige situatie is binnen het plangebied een veehouderij gevestigd met een viertal bedrijfsgebouwen, sleufsilo's en een rijbak. In de beoogde situatie wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Onderhavige ontwikkeling betreft de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het gebruik van het gebouw blijft wonen en dus ongewijzigd. Een bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.2 Water

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van een beschermingszone van een grondwaterwingsgebied voor de openbare drinkwatervoorziening of een waterbergingsgebied (zie volgende figuur). Het dichtstbijgelegen hydrologisch waardevolle gebied is gelegen op een afstand van circa 150 meter ten zuiden van het plangebied.



Figuur 16: Uitsnede kaart 'Water' Verordening ruimte Noord-Brabant

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

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.

Wegverkeerslawaaï

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 woonwagendstandplaatsen). 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.

Door de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning worden geen geluidsgevoelige objecten toegevoegd.

Industriellawaaï

De agrarische activiteiten worden ten opzichte van de huidige vergunde situatie en huidige mogelijkheden op het bestemmingsvlak beperkt en daarmee ook de geluidemissie. De activiteiten zien op de opfok van jongvee voor collega-veehouders.

Ten aanzien van geluid worden de richtafstanden van de VNG aangehouden. Deze bedraagt 30 meter (fokken en houden van rundvee). In paragraaf 5.6 wordt onderbouwd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

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.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Om versnippering van 'in betekenende mate' (IBM) projecten in meerdere NIBM-projecten te voorkomen is een anti-cumulatieartikel opgenomen. In de Handreiking NIBM is de toepassing van het Besluit NIBM en de Regeling NIBM toegelicht en uitgewerkt. De bijdrage van NIBM-projecten aan de luchtverontreiniging wordt binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) gecompenseerd met algemene maatregelen.

Toetsing initiatief

De huidige achtergrondconcentratie fijn stof (PM_{10}) bedraagt $19,14 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en de huidige achtergrondconcentratie stikstofdioxiden bedraagt $17,63 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De ontwikkeling heeft geen invloed op de luchtkwaliteit. Er vindt geen uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten plaats. Het aantal verkeersbewegingen van en naar het bedrijf neemt af doordat de mogelijkheden van het agrarisch bedrijf worden ingeperkt. Ook heeft de wijziging van de bestaande tweede bedrijfswoning in de bestemming 'Wonen' geen invloed op de luchtkwaliteit.

Het plan is te kleinschalig om in betekenende mate bij te dragen aan een verandering/ verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt dan ook 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 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).

Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)

In de directe omgeving van de burgerwoning De Hei 49 zijn de volgende veehouderijbedrijven gelegen:

- De Hei 51 (grondgebonden veehouderij): afstand 0 meter;
- De Hei 53 (varkenshouderij): afstand circa 60 meter;
- Lagedijk 7 (melkrundveehouderij): afstand circa 120 meter;

- De Hei 45 (varkenshouderij): afstand circa 240 meter;
- Lagedijk 2 (melkrundveehouderij): afstand circa 240 meter;
- Lagedijk 5 (varkenshouderij/melkrundveehouderij): afstand circa 250 meter;
- De Hei 8 (melkrundveehouderij): afstand circa 235 meter;
- De Hei 25a (pluimveehouderij): afstand circa 410 meter.

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



Figuur 17: 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 de melkveehouderijen geldt ingevolge de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) een vaste afstand van 50 meter buiten de bebouwde kom tussen een emissiepunt en het dichtstbijzijnde geurgevoelige object.

Ingevolge artikel 3, tweede lid van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of een voormalige veehouderij (beëindigd na 19 maart 2000) ten minste 50 meter indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen. De Hei 49 betreft een voormalige agrarische bedrijfswoning; hier dient dan ook te worden voldaan aan de vaste afstanden met betrekking tot geur. De afstand van de woning De Hei 49 tot het dichtstbijzijnde emissiepunt van de jongveestapel tot het agrarisch bedrijf De Hei 51 bedraagt minder dan 50 meter. Echter, de zijden van de jongveestapel worden dicht uitgevoerd, waardoor het emissiepunt van de stallucht op meer dan 50 meter komt te liggen. Hiermee wordt voldaan aan de norm uit de Wgv.

Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van omliggende veehouderijbedrijven.

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 Noord-Brabant 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/m³ 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/m³. 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 4 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. Voor de naastgelegen varkenshouderij De Hei 53 zijn de invoergegevens gespecificeerd op basis van de vergunde situatie. De invoergegevens en resultaten van de berekeningen zijn opgenomen in de bijlage.

De volgende tabel geeft een overzicht van de resultaten.

Tabel 1: Achtergrondbelasting

Receptorpunt	Streefwaarde gebiedsvisie en norm Vr Noord-Brabant [ouE/m ³]	Geurbelasting [ouE/m ³]
Hoekpunt 1	20,0	17,2
Hoekpunt 2	20,0	18,8
Hoekpunt 3	20,0	19,9
Hoekpunt 4	20,0	15,7
Hoekpunt 5	20,0	14,8

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 tabel³.

Tabel 2: Beoordeling milieukwaliteit

Achtergrondbelasting (ouE/m ³)	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

³ SenterNovem, 2007

51-65	35-40	Extreem slecht
-------	-------	----------------

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

Tabel 3: Milieukwaliteit

Geurgevoelig object	Achtergrond geurbelasting [oue/m³]	Percentage geurgehinderden [%]	Milieukwaliteit
Hoekpunt 1	17,2	18	Matig
Hoekpunt 2	18,8	19	Matig
Hoekpunt 3	19,9	20	Tamelijk slecht
Hoekpunt 4	15,7	17	Matig
Hoekpunt 5	14,8	16	Matig

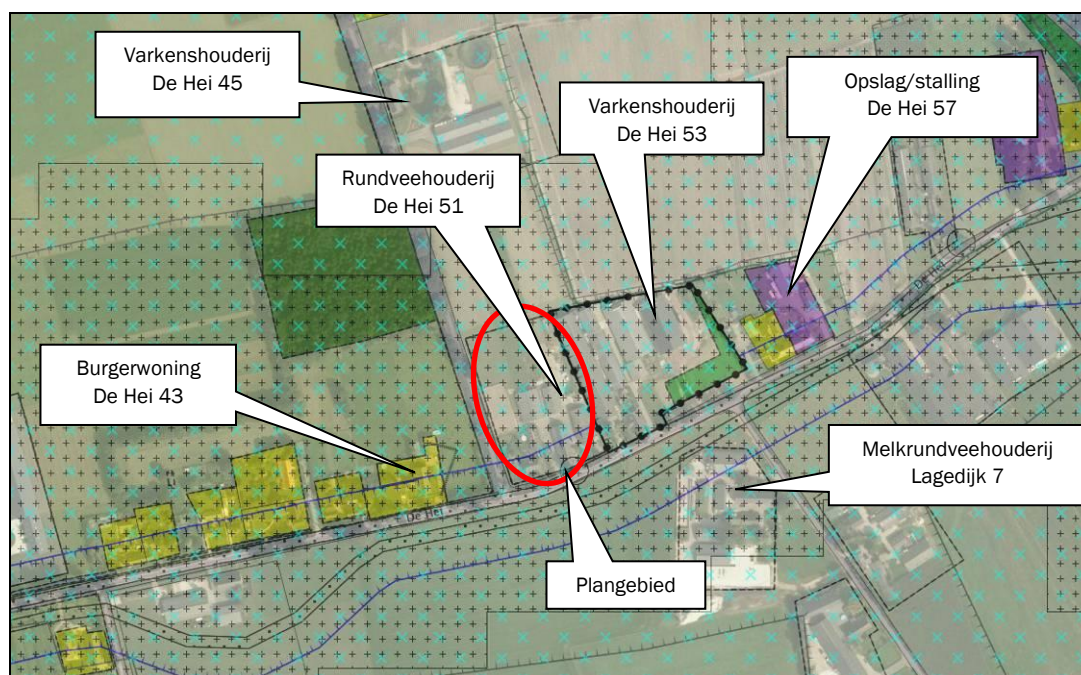
Uit bovenstaande resultaten volgt de conclusie dat ter plaatse van de ontwikkeling sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het aspect geur vormt geen belemmering voor het initiatief.

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 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 18: Ligging bedrijfsactiviteiten en gevoelige objecten binnen en 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)			
Varkenshouderij De Hei 53 en De Hei 45				
Dienstverlening t.b.v. de landbouw	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Fokken en houden van varkens	200	30	50	0
Rundveehouderij De Hei 51 en Lagedijk 7				
Dienstverlening t.b.v. de landbouw	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0

Uitgangspunt hierbij is dat de richtafstand in principe geldt tussen de rand van het bestemmingsvlak en de gevel van een milieugevoelig object, zoals een woning.

Het agrarisch bedrijf op de locatie De Hei 51 (opfok rundvee) grenst aan het bestemmingsvlak wonen van De Hei 49. Dit betekent dat niet wordt voldaan aan de richtafstanden voor geur, stof en geluid. Echter, de feitelijke afstand van de jongveestal tot de woning bedraagt 40 meter. Doordat de zijden van de jongveestal dicht worden uitgevoerd en de verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige vergunde situatie sterk afnemen, kan worden geconcludeerd dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het aspect geur wordt in paragraaf 5.5 onderbouwd.

De afstand van het bestemmingsvlak 'wonen' en de varkenshouderij De Hei 53 bedraagt circa 50 meter. De afstand tussen de woonbestemming en de rand van het agrarisch bestemmingsvlak van de varkenshouderij De Hei 45 bedraagt circa 170 meter. Er wordt voor beide varkenshouderijen voldaan aan de richtafstanden voor geluid, stof en gevaar. Voor het aspect geur wordt niet voldaan aan de richtafstand. Echter, middels een geuronderzoek (zie paragraaf 5.5) is aangetoond dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

De afstand tussen de woonbestemming en de rand van het agrarisch bestemmingsvlak van de melkveehouderij Lagedijk 7 bedraagt circa 110 meter. Hier wordt voldaan aan de richtafstand.

De bedrijfscategorie 'opslag/stalling' staat in de VNG-publicatie niet als zodanig omschreven. De bedrijfsactiviteiten worden hooguit aangemerkt als activiteiten van de milieucategorie 2. Hier geldt als maximale richtafstand voor de verschillende milieuaspecten (geur, stof, geluid en gevaar) van 30 meter. Het bedrijf aan De Hei 57 is gelegen op een afstand van circa 240 meter van de rand van het bestemmingsvlak 'Wonen'.

De bedrijven vormen geen belemmering voor de woning aan De Hei 49. Het woon- en leefklimaat verslechtert niet door de beoogde 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.

Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi)

Voor de normstelling van risicovolle bedrijven moet worden aangesloten bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het toetsingskader is meer gedetailleerd uitgewerkt in de Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi).

Voor het aspect externe veiligheid worden twee risicomaten onderscheiden: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) wordt uitgedrukt in de kans op overlijden van een denkbeeldig aanwezige persoon op een bepaalde plaats als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico is vastgelegd in een grenswaarde of een richtwaarde. Deze normen zijn vastgesteld op een kans van 10^{-6} (kans van 1 op de één miljoen) per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt.

Het groepsrisico (GR) wordt uitgedrukt in de kans op overlijden ineens van een groep personen als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt gepresenteerd in een curve waarbij de omvang van de groep dodelijke slachtoffers wordt uitgezet tegen de kans dat die groep komt te overlijden. De normstelling voor het groepsrisico heeft een status van oriëntatiewaarde. Daarbij wordt ingezoomd op het gebied waarbinnen nog 1% van de aanwezige personen kan komen te overlijden. Dit wordt ook wel het invloedsgebied van het groepsrisico genoemd. Op grond van het Bevi en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) moet bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten, het GR in het invloedsgebied van de buisleiding of de risicovolle inrichting worden verantwoord.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het vervoer van gevaarlijke stoffen brengt risico's met zich mee. Bij een ongeval tijdens het transport kunnen gevaarlijke stoffen vrijkomen met schadelijke of zelfs dodelijke gevolgen voor mens en milieu. Om dit te voorkomen moet het vervoer van gevaarlijke stoffen aan eisen voldoen.

Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. Hierin zijn de veiligheidsnormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, weg of water wettelijk verankerd. De afspraken die zijn gemaakt in het besluit zijn vastgelegd in wetgeving over het Basisnet en wordt ook wel "Wet Basisnet" genoemd. De "Wet Basisnet" is een heel stelsel van wetten en regels die hun oorsprong hebben liggen in verschillende gebieden.

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur zoals hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen.

Conform de Bevt hoeven er in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 m¹ van een route of tracé ligt.

In het kader van het Basisnet zijn de externe veiligheidsrisico's bij vervoer van gevaarlijke stoffen geïnventariseerd voor diverse wegen. In de regeling Basisnet is aangegeven voor welke wegen welk risico bestaat.

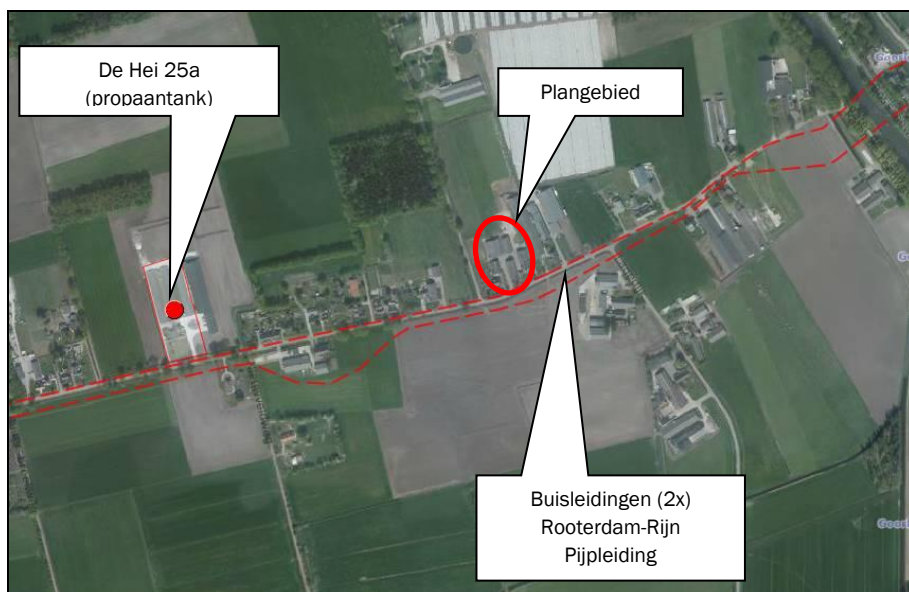
Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), in werking getreden op 1 januari 2011, regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten en geeft de eisen en veiligheidsafstanden voor buisleidingen die worden gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen ten opzichte van kwetsbare objecten. Ook hier gelden de normen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (zoals in het Bevi).

Er is onderzocht of in en in de omgeving van het plangebied zich situaties bevinden welke van invloed kunnen zijn op de externe veiligheid. Hierbij is gekeken naar de invloed van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, over het spoor en door buisleidingen. Tevens is onderzocht of er risicorelevant bedrijvigheid in de nabijheid van het plangebied plaatsvindt.

Toetsing plangebied

Op basis van de Risicokaart is bekeken welke risicobronnen en risicovolle inrichtingen in de omgeving van het plangebied zijn gelegen (zie volgende figuur).



Figuur 19: Uitsnede Risicokaart

Het dichtstbijzijnde risicovolle object, een propaantank (inhoud 8 m³) is gelegen aan De Hei 25a (pluimveebedrijf) op een afstand van circa 475 meter. De veiligheidsafstand voor het plaatsgebonden risico bedraagt 15 meter. Het plangebied is op ruime en veilige afstand gelegen van de propaantank. Verder bevinden zich in de nabije omgeving van het plangebied geen inrichtingen die van invloed zijn op de externe veiligheid.

Op een afstand van circa 15 meter van de woning en de bedrijfswoning ten zuiden van het plangebied is een tweetal buisleidingen voor gevaarlijke stoffen gelegen.

Het betreffen leidingen van de N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij (RRP) met veiligheidszones aan weerszijden van de leidingen. De RRP exploiteert hier een 24"-productenleiding en een 36"-ruwe olieleiding. De risicocontouren van de 24"-productenleiding en de 36"-ruwe olieleiding bedragen respectievelijk 46,2 m en 39,3 m. De in het bestemmingsplan op te nemen veiligheidszone rond deze leidingen moet overeenkomen met deze risicocontouren.

In de volgende tabel van de RRP zijn de aanwezige leidingen benoemd, alsmede de veiligheidszones ervan.

Leiding	Max. druk	Categorie	Medium	Belemmerde strook *	PR afstand *	Invloedsgebied *
24" (ø600 mm)	62 bar	K1	Olie producten	2 x 5 m	2 x 46,2 m	2 x 74,9 m
36" (ø910 mm)	43 bar	K1	Ruwe olie	2 x 5 m	2 x 39,3 m	2 x 59,5 m

* Rrp heeft zijn leidingen conform de BEVB in de loop van 2015 knelpuntvrij opgeleverd en de veiligheidsafstanden in een overleg per gemeente toegelicht. De veiligheidsafstanden voor RRP zijn locatie-afhankelijk waardoor binnen een gemeente of zelfs binnen een plangebied mogelijk meerdere afstanden gelden. (afstanden vanaf hartlijn van de leiding aan beide zijde gemeten)

Figuur 20: Veiligheidszones leidingen

Binnen de risicocontouren (PR-afstand) mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten worden opgericht. Door het opnemen van een veiligheidszone met bijbehorende beperkende regels wordt hierin voorzien. Binnen de invloedsgebieden moeten bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling de effecten voor het groepsrisico worden verantwoord.

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de tweetal buisleidingen die vallen onder

de werkingssfeer van het Bevt. Voor de beoordeling aan de normstelling van het plaatsgebonden risico is het van belang of er sprake is van een kwetsbaar object of van een beperkt kwetsbaar object. Voor een kwetsbaar object mag op basis van artikel 11 de grenswaarde van het plaatsgebonden risico vanwege een buisleiding niet hoger zijn dan 10^{-6} per jaar. Voor een beperkt kwetsbaar object is geen sprake van een grenswaarde maar van een richtwaarde van 10^{-6} per jaar.

De functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning (beperkt kwetsbaar object) in een burgerwoning (kwetsbaar object) betekent in beginsel dat niet meer voldaan wordt aan de grenswaarde van 10^{-6} voor het plaatsgebonden risico.

Om te bepalen of er in de beoogde situatie daadwerkelijk sprake is van een wijziging naar een kwetsbaar object is een advies opgesteld over de beoordeling van de kwetsbaarheid van de woning De Hei 49⁴.

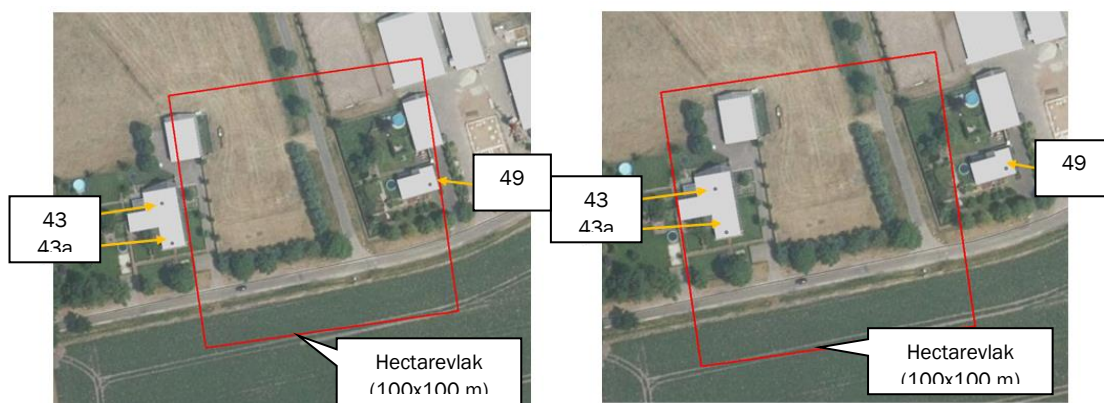
Advies

In artikel 1 van het Bevt wordt een omschrijving gegeven van de begrippen beperkt kwetsbaar object en kwetsbaar object. Voor de uitleg van de begrippen wordt verwezen naar het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In dit besluit wordt een woning aangemerkt als een kwetsbaar object tenzij sprake is van een bedrijfswoning en/of van verspreid liggende woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

In de toelichting op deze begrippen wordt in het Bevi aangegeven dat bij verspreid liggende woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare moet vooral gedacht worden aan woningen in een agrarisch gebied. De ligging van de hectare kan hierbij willekeurig worden gekozen.

De beoordeling van de woningdichtheid is uitgegaan van de werkwijze waarbij binnen het hectarevlak gehele woningen (kwetsbare objecten) zijn opgenomen. Alleen op deze manier kan tot een woningdichtheid worden gekomen.

De volgende figuur toont de positionering van het vlak waarbij de meest nabijgelegen burgerwoningen zijn betrokken.



Figuur 21: Ligging woningen De Hei 43, 43a en 49 ten opzichte van het hectarevlak

Door het opnemen van gehele woningen binnen het vlak (en niet alleen gedeelten) kan worden geconcludeerd dat de woningdichtheid rondom het plangebied niet meer dan twee woningen betreft.

Uit het bovenstaande volgt dat omzetting van de bedrijfswoning (De Hei 49) naar een burgerwoning niet wordt aangemerkt als een kwetsbaar object, zoals bedoeld in artikel 1 van het Bevi, maar kan worden gezien als een beperkt kwetsbaar object.

Daarnaast verandert de situatie feitelijk niet. De bedrijfswoning welke omgezet wordt naar een burgerwoning wordt nu ook al bewoond. Dit houdt in dat de veiligheidssituatie niet wijzigt. Hierdoor kan

worden gesteld dat omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning niet leidt tot een kwetsbaar object zoals bedoeld in artikel 1 van het Bevi.

Het advies wordt onderschreven door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, die hiertoe een memo heeft opgesteld.

Volledigheidshalve wordt verwezen naar de adviezen die als bijlage zijn toegevoegd.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

⁴ Advisering kwetsbaarheid objecten plangebied De Hei 49-51 te Mariahout, Agel Adviseurs, 20 september 2018

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^e 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

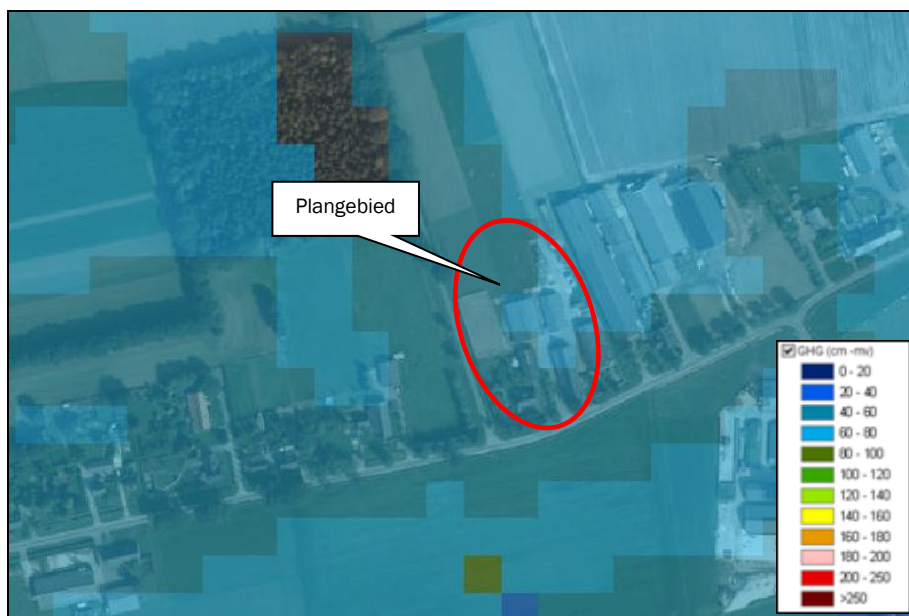
De volgende figuur toont de ligging van de leggerwatergangen in de omgeving van het plangebied, die in beheer zijn bij het waterschap Aa en Maas. Ten westen van de zijstraat van De Hei is een A-watergang gelegen. De ontwikkeling heeft geen invloed op deze watergang.



Figuur 22: Ligging leggerwatergangen waterschap Aa en Maas (bron: https://maps.aaenmaas.nl/portaal/legger_oppervlaktewater/)

6.3 Grondwater

Via de wateratlas van provincie Noord-Brabant zijn gegevens opgevraagd over de grondwaterstand bij de onderzoekslocatie. Uit gegevens is gebleken dat op de locatie de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) zich rond de 60 centimeter onder het maaiveld bevindt en de gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) rond de 160 centimeter onder het maaiveld (zie volgende figuren).



Figuur 23: Uitsnede kaart 'Gemiddelde hoogste grondwaterstand' (Wateratlas provincie Noord-Brabant)



Figuur 24: Uitsnede kaart 'Gemiddelde laagste grondwaterstand' (Wateratlas provincie Noord-Brabant)

6.4 Afvoer hemelwater

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 ($T=10$).

In de Keur is geregeld dat compenserende maatregelen voor de berging van hemelwater moeten worden getroffen bij een toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m². In de beoogde situatie neemt het verhard oppervlak niet toe; deze neemt af door de sloop van overtollige bebouwing. Derhalve is in onderhavig plan geen compenserende maatregel noodzakelijk.

Gebruik niet logende 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. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren.

Huishoudelijk afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater afkomstig van de nieuwe bebouwing 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.

Vooroverlegreacties

Provincie Noord-Brabant

Op 20 juni 2018 heeft de provincie een vooroverlegreactie ingediend op het plan.

Hierin geven zij het volgende aan. Ten aanzien van wonen binnen gemengd landelijk gebied is in beginsel geen nieuwvestiging van woningen mogelijk. Op basis van artikel 7.7 lid 5 is het echter onder voorwaarden mogelijk een voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning te gebruiken en daarmee planologisch af te splitsen van het agrarisch bedrijf. Een van de voorwaarden is dat moet worden uitgesloten dat zich in de toekomst andere functies (dan wonen) kunnen vestigen. In de verbeelding en regels van onderhavig bestemmingsplan zijn andere functies in de toekomst niet uitgesloten. De verbeelding en planregels moeten zodanig worden aangepast dat andere functies ook in de toekomst zijn uitgesloten.

Reactie: Op de verbeelding is naar aanleiding van de reactie de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfswoning' opgenomen. In de regels is een algemene gebruiksregel opgenomen ten behoeve van een verbod op een nieuwe functie/bestemming, waarin wordt aangegeven dat ter plaatse van deze aanduiding andere functies/bestemmingen dan het voorliggend bestemmingsplan binnen de woonbestemming mogelijk maakt na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en in de toekomst, niet zijn toegestaan.

Waterschap

Het Waterschap Aa en Maas heeft op 4 juni 2018 een vooroverlegreactie op het plan gegeven, waarin zij heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben en in te stemmen met het plan.

Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij

Vanwege de ligging van de woning De Hei 49 in de nabijheid van de pijpleidingen van de N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij (RRP) is deze leidingexploitant op de hoogte gesteld van het plan. Deze heeft op 22 mei 2018 een vooroverlegreactie gegeven.

Door de wijziging van de agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning wijzigt de status van de woning; er ontstaat een kwetsbaar object binnen de PR-contour van een van de leidingen.

In de toelichting wordt beschreven dat deze ontwikkeling geen effect heeft op het groeps- en plaatsgebonden risico. Echter, de beoordeling van een kwetsbaar object is niet afhankelijk van het feit of dit een nieuwe of een bestaande woning is; het gaat om de nieuwe situatie (gewijzigde bestemming) die in de beoordeling van belang is.

Door het ontstaan van een kwetsbaar object binnen de contour maakt de RRP bezwaar tegen deze ontwikkeling.

***Reactie:** Ter onderbouwing van de haalbaarheid van het initiatief binnen de veiligheidscontour van de leiding is door een deskundige onafhankelijk adviesbureau een advies opgesteld over de beoordeling van de kwetsbaarheid van de woning. De conclusie is dat door de beperkte dichtheid van woningen in de omgeving er geen sprake is van een wijziging van het toetsingskader; zowel in de huidige als in de beoogde situatie is sprake van een beperkt kwetsbaar object. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Dit advies is door de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB) onderschreven. De adviezen zijn verwerkt in paragraaf 5.7 van onderhavige toelichting en bijgevoegd als bijlage. Hier wordt dan ook naar verwezen.*

- 2) **Ontwerp:** het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen, van 14 december 2018 tot en met 24 januari 2019. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend; deze is afkomstig van N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij (RRP). In de zienswijze brengt RRP de volgende punten naar voren. Per punt wordt een reactie gegeven en wordt aangegeven of het aanleiding geeft tot aanpassing van het plan.
- 1) Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de afsplitsing van een bedrijfswoning van het agrarisch bedrijf door het wijzigen naar een (burger)woonbestemming. RRP geeft aan dat door genoemde splitsing de 'dichtheid van maximaal twee woningen per hectare' wordt overschreden en er tezamen met omliggende woningen een kwetsbaar object ontstaat. RRP kan zich niet vinden in de methodiek voor het bepalen van het aantal woningen binnen het hectarevlak zoals deze door de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant is toegepast. RRP vraagt het plan/de bestemming zodanig aan te passen zodat er geen kwetsbaar object ontstaat c.q. wordt toegelaten.
 - 2) RRP verzoekt in artikel 11 van de regels van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen dat er geen kwetsbare objecten binnen de veiligheidszone zijn toegestaan.
 - 3) In paragraaf 3.3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan staat een onjuiste afstand genoemd bij de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding olie' en wel 2 x 32,6 meter. Dit betreft een oude afstand die niet meer geldt. In de paragraaf 'externe veiligheid' van de toelichting staat wel de juiste afstand genoemd.

Reactie punt 1:

Allereerst wordt opgemerkt dat er door de afsplitsing van de woning De Hei 49 van het agrarisch bedrijf De Hei 51 (bedrijfswoning wordt burgerwoning) feitelijk niets verandert en daarmee ook de veiligheidssituatie niet. Dezelfde mensen blijven in het pand woonachtig. Er vindt alleen een bestemmingswijziging plaats die overeenkomt met de feitelijke situatie. Verder is het zo dat bij dergelijke bestemmingswijzigingen getoetst moet worden aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevi). Woningen worden daarin als kwetsbaar object aangemerkt indien er meerdere woningen (3 of meer) binnen een hectare aanwezig zijn. In de regelgeving is niet duidelijk aangegeven hoe deze hectare moet worden bepaald. Ook is er geen jurisprudentie waaruit kan worden opgemaakt hoe moet worden gemeten. In tegenstelling tot de RRP is de gemeente van mening dat bij de beoordeling van het aantal woningen per hectare dient te worden uitgegaan van een hectarevlak waarbinnen de woningen in zijn geheel zijn gelegen. Een situatie waarin maar delen van woningen (woonruimtes) binnen de hectare vallen en andere delen (woonruimtes) erbuiten, geeft volgens de gemeente geen reëel beeld. De gemeente heeft haar standpunt hierover bepaald op basis van het advies van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant. Toepassing van deze methodiek betekent dat de dichtheid van woningen binnen het hectarevlak niet meer bedraagt dan 2 woningen. Hieruit kan dan ook worden geconcludeerd dat er voldaan wordt aan de definitie van een beperkt kwetsbaar object en dat er dus geen sprake is van een kwetsbaar object ten aanzien van de woning De Hei 49.

Gelet hierop is er geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen c.q. gewijzigd vast te stellen.

Reactie punt 2:

In voornoemd artikel 11 zijn voorschriften opgenomen die betrekking hebben op de gronden binnen de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' die aan weerszijden van de leiding zijn gelegen. Deze voorschriften sluiten aan bij de regels die eerder in datzelfde kader zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Herontwikkeling De Hei 25 en omgeving, Mariahout'. Vanwege de eenduidigheid in plannen zou deze bepaling voldoende moeten zijn en is er verder geen nadere omschrijving nodig. Immers, de huidige regel biedt voldoende waarborg dat geen nieuwe kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de veiligheidszone. Er is echter niets op tegen om in dit geval, ter verduidelijking van de regel, alsnog deze bepaling aan te vullen met de voorgestelde omschrijving. De bestemmingsregel wordt hierop aangepast.

Reactie punt 3:

De in de toelichting opgenomen afstand van 2 x 32,6 meter is overgenomen uit het oudere bestemmingsplan 'Buitengebied'. In paragraaf 3.3.3 wordt hieraan gerefereerd. Het is correct dat dit niet de juiste afstandsmaat is. Om verwarring met de correct genoemde afstand in de paragraaf 'externe veiligheid' te voorkomen wordt de afstand in paragraaf 3.3.3 geschrapt.

- 3) **Vaststelling:** de gemeenteraad van Laarbeek heeft het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze gewijzigd vastgesteld. Het plan wordt daarna 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 m² 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);
- Waarde – Archeologie 2 (dubbelbestemming);
- Waarde – Cultuurhistorie bomen (dubbelbestemming);
- Cultuurhistorische waarden (functieaanduiding);
- Specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting (functieaanduiding);
- Specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfswoning (functieaanduiding);
- Overig – bebouwingsconcentratie 5 (gebiedsaanduiding);
- Veiligheidszone – leiding (gebiedsaanduiding);
- Maximum oppervlakte (m²)
Middels deze aanduiding wordt de maximale oppervlakte aan bijgebouwen binnen de woonbestemming (300 m²) geborgd.

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-, gebruiks- en aanduidingsregels, 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.