

Toelichting bestemmingsplan

Heieindseweg 5a, Mariahout

Vastgesteld

(NL.IMRO.1659.BPBGHeieindseweg5a-VG01)



Plangebied

Heieindseweg 5a, Mariahout

Plannaam

Verwijdering functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en verkleining en vormverandering agrarisch bestemmingsvlak ten behoeve van akkerbouwbedrijf met nevenfunctie statische opslag

Projectnummer

LAAR07.R001

Datum en versie

18 maart 2021, versie 4

Opgesteld door

Agron Advies B.V.

Pastoor van Schijndelstraat 33a

5469 PS Boerdonk

Tel: 0492-347761

Email: info@agronadvies.nl

Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Opbouw bestemmingsplan	7
2.	Juridische verantwoording	8
2.1	Algemene opzet	8
2.2	Toelichting op de verbeelding	8
2.3	Toelichting op de regels	8
3.	Uitvoerbaarheid	9
3.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9
3.2	Economische uitvoerbaarheid	9

Bijlagen

Bijlage 1	Ruimtelijke onderbouwing
-----------	--------------------------

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer exploiteert op de locatie Heieindseweg 5a te Mariahout (hierna: het plangebied) een varkenshouderij en heeft gekozen voor deelname aan de Regeling Omgevingskwaliteit. In het kader van deze regeling is de varkenshouderij dan ook beëindigd. Op grond van de regeling is het noodzakelijk dat op de locatie geen intensieve veehouderij meer mogelijk is. Derhalve dient de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' te worden verwijderd.

Het bedrijf gaat verder als een (grondgebonden) akkerbouwbedrijf voor de 18 ha grond die in gebruik is. Daarnaast wordt een gedeelte van de voormalige stallen in gebruik genomen voor statische opslag met een oppervlakte van maximaal 1.000 m².

Op 2 november 2010 heeft het college van B&W een besluit ex artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening genomen voor het vergroten van het bouwvlak voor onderhavige locatie (projectbesluit). Het bouwvlak heeft in dit plan een grootte van circa 1,5 ha.

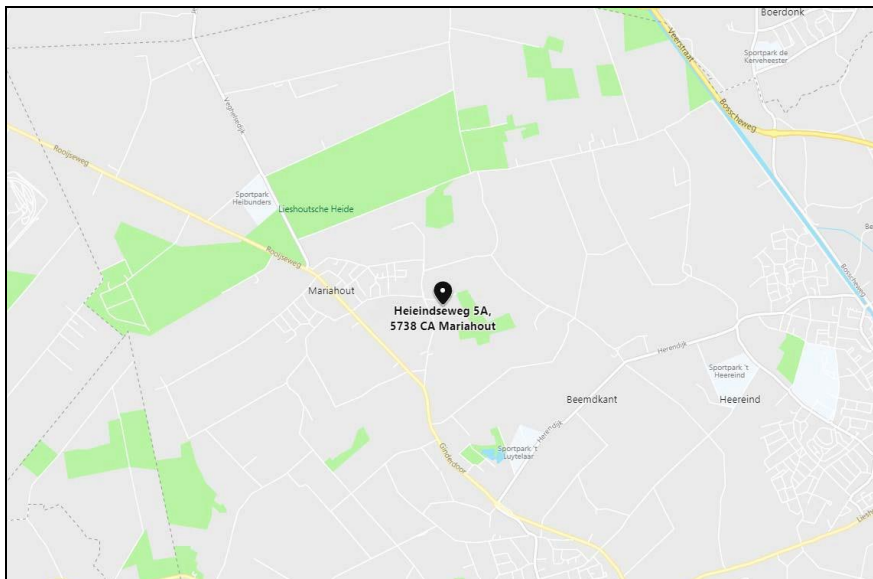
Het voornemen is in strijd met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Laarbeek. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verwijderen van de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' binnen de bestemming. Echter, voor de gewenste vormverandering en verkleining van het agrarisch bestemmingsvlak ten behoeve van akkerbouwbedrijf met nevenfunctie statische opslag is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Derhalve dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

Dit bestemmingsplan maakt de planologische inpassing mogelijk van de ontwikkeling.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom van Mariahout. De locatie is gelegen op een afstand van circa 725 meter tot de uitbreiding van de kern Mariahout. De kern Beek en Donk is gelegen op een afstand van circa 2,5 kilometer.

De volgende figuren geven de ligging van de locatie binnen de gemeente Laarbeek weer en een luchtfoto van de locatie.



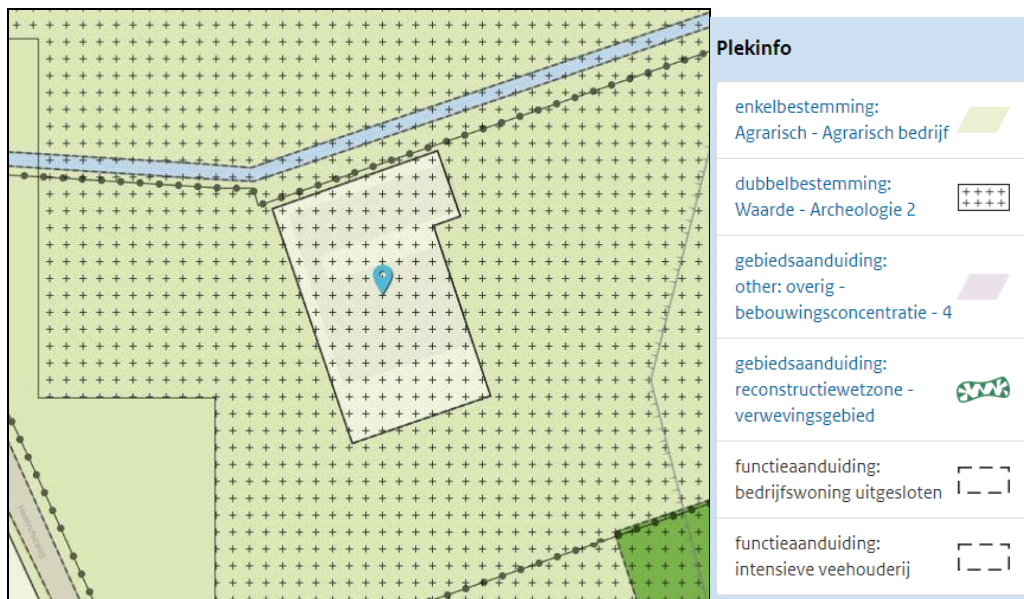
Figuur 1: Topografische kaart ligging plangebied



Figuur 2: Luchtfoto bedrijfslocatie

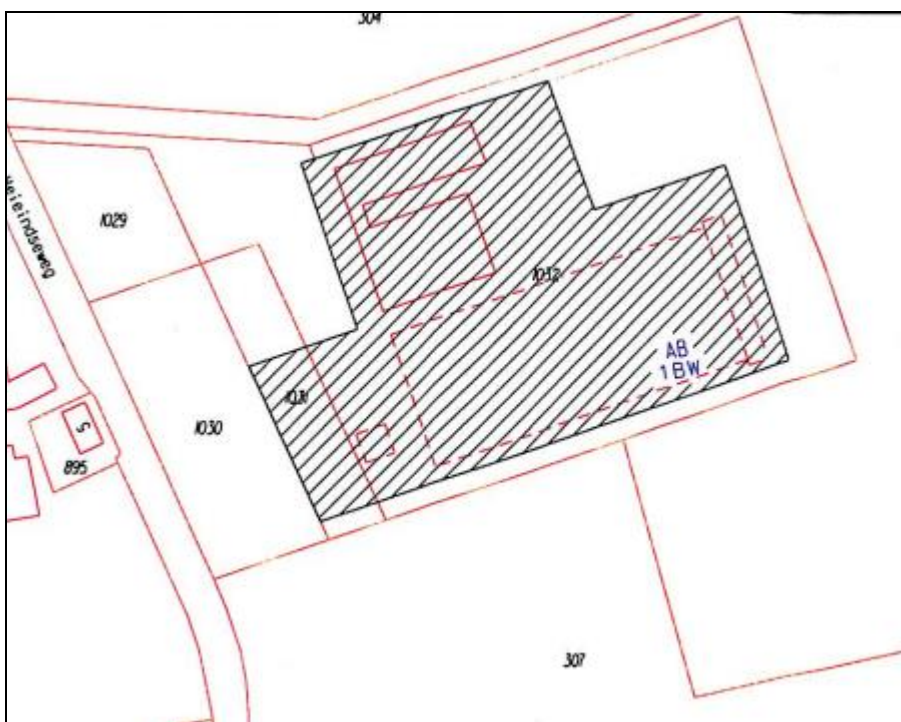
1.3 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Laarbeek is vastgesteld op 6 juli 2010 en onherroepelijk geworden op 28 juni 2012. De locatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met een bouwvlak en de functieaanduidingen 'bedrijfswoning uitgesloten' en 'intensieve veehouderij'. Het plangebied is gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en de gebiedsaanduidingen 'overig – bebouwingsconcentratie – 4' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' (zie volgende figuur).



Figuur 3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied'

Op 2 november 2010 heeft het college van B&W een besluit ex artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening genomen (projectbesluit) voor het vergroten van het agrarisch bestemmingsvlak (=bouwvlak) voor de locatie Heieindseweg 5a. Het bouwvlak heeft in dit plan een grootte van 1,5 ha (zie volgende figuur).



Figuur 4: Uitsnede kaart vergroot bouwvlak (1,5 hectare)

Echter, bij het publiceren van projectbesluit op ruimtelijkeplannen.nl in 2010 is abusievelijk een groter besluitvlak opgenomen dan het werkelijke vergrote bouwvlak van 1,5 hectare (zie volgende figuur). Het is onduidelijk om welke reden hiervoor toentertijd is gekozen



Figuur 5: Uitsnede kaart vlak projectbesluit

Onderhavig planvoornemen ziet op het verkleinen van het bestemmingsvlak tot circa 0,4 hectare (bestemmingsvlak op maat). Aangezien het besluitvlak behorende bij het projectbesluit zag op een groter gebied dan alleen het agrarisch bouwvlak van 1,5 hectare, worden in onderhavig bestemmingsplan ook de gronden er rondom heen (onderdeel uitmakend van het besluitvlak) meegenomen en bestemmingen als 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 1' en 'Bos' aan gegeven. Daarmee vindt een correctie plaats van de abusievelijke gepubliceerde situatie van het projectbesluit.

In het vigerend bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het verwijderen van een functieaanduiding. Dit is niet het geval voor het aanpassen van het bestemmingsvlak; derhalve dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

1.4 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.

De basis voor onderhavige toelichting vormt de ruimtelijke onderbouwing die als bijlage is toegevoegd. Hierin wordt het planvoornemen beschreven, evenals de inpassing van het voornemen binnen het rijksbeleid en het provinciaal en gemeentelijk beleidskader. Verder wordt getoetst aan de ruimtelijke aspecten (natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie, verkeer, ontsluiting en parkeren) en milieuaspecten (bodem, water, geluid, luchtkwaliteit, geurhinder, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, volksgezondheid).

Onderhavig document bevat een omschrijving van de juridische verantwoording en ten slotte wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2. Juridische verantwoording

2.1 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';
- De verbeelding, die de rol heeft van visualisering van de bestemmingen.

2.2 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 met waarden –Landschaps- en Natuurwaarden 1 (enkelbestemming);
- Agrarisch – Agrarisch bedrijf (enkelbestemming);
- Bos (enkelbestemming);
- Waarde – Archeologie 1 (dubbelbestemming);
- Waarde – Archeologie 2 (dubbelbestemming);
- Bedrijfswoning uitgesloten (functieaanduiding);
- Specifieke vorm van agrarisch – statische opslag (functieaanduiding);
- Specifieke vorm van agrarisch met waarden –struweelvogels (functieaanduiding);

2.3 Toelichting op de regels

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

3. Uitvoerbaarheid

3.1 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.
- 2) **Ontwerp**: het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen, van 20 november 2020 tot en met donderdag 31 december 2020. Eenieder is tijdens deze periode in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen; er zijn geen zienswijzen ingekomen.
- 3) **Vaststelling**: de gemeenteraad van Laarbeek heeft het bestemmingsplan op 18 maart 2021 vastgesteld. Het plan wordt vervolgens voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd voor beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak bij de Raad van State.

3.2 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.

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