

Toelichting bestemmingsplan

Hoog Strijp 6, Aarle-Rixtel

Vastgesteld
(NL.IMRO.1659.BPBGHoogStrijp6AR-VG01)



Plangebied

Hoog Strijp 6, Aarle-Rixtel

Plannaam

Wijziging agrarische bestemming naar bestemming 'Wonen' en oprichting Ruimte-voor-ruimtewoning

Projectnummer

STR01.R001

Datum en versie

18 maart 2021, versie 3

Opdrachtgever

Familie Beniers
Hoog Strijp 6
5735 PE Aarle-Rixtel

Opgesteld door

Agron Advies B.V.
Pastoor van Schijndelstraat 33a
5469 PS Boerdonk
Tel: 0492-347761
Email: info@agronadvies.nl

Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Opbouw bestemmingsplan	2
2.	Planbeschrijving	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Gewenste situatie	5
3.	Beleid	6
3.1	Rijksbeleid	6
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4.	Ruimtelijke aspecten	15
4.1	Natuur	15
4.2	Landschappelijke waarden	18
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	20
4.4	Verkeer, ontsluiting en parkeren	22
5.	Milieuaspecten	25
5.1	Bodem	25
5.2	Water	26
5.3	Geluid	26
5.4	Luchtkwaliteit	28
5.5	Geurhinder en veehouderij	28
5.6	Bedrijven en milieuzonering	31
5.7	Externe veiligheid	33
5.8	Kabels en leidingen	34
6.	Waterparagraaf	35
6.1	Watertoets	35
6.2	Waterbeleid	35
6.3	Oppervlaktewater	36
6.4	Grondwater	37
6.5	Afvoer hemelwater	37
7.	Uitvoerbaarheid	39
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
7.2	Economische uitvoerbaarheid	39
8.	Juridische verantwoording	41
8.1	Algemene opzet	41
8.2	Toelichting op de verbeelding	41
8.3	Toelichting op de regels	41

Bijlagen

Bijlage 1	Situatieschets bestaande en beoogde situatie
Bijlage 2	Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap

Bijlage 3	Berekening stikstofdepositie Aeries Calculator
Bijlage 4	Rapportage quickscan flora en fauna
Bijlage 5	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 6	Rapportage verkennend bodemonderzoek
Bijlage 7	Rapportage akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 8	Invoergegevens en resultaten berekening achtergrondbelasting V-Stacks Gebied
Bijlage 9	Certificaat bouwtitel Ruimte-voor-ruimte

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Op de locatie Hoog Strijp 6 te Aarle-Rixtel (hierna: het plangebied) is een voormalige varkenshouderij gevestigd. De initiatiefnemer is voornemens de varkenshouderij te beëindigen en de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met kleinschalige agrarische activiteiten en opslag. Daarnaast wil hij een Ruimte-voor-ruimtewoning oprichten aan de westzijde van de bestaande bebouwing.

Op het perceel is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Laarbeek van toepassing (vastgesteld op 6 juli 2010, onherroepelijk op 28 juni 2012). Het perceel heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Het agrarisch bestemmingsvlak (bouwvlak) heeft een oppervlakte van circa 1,0 hectare.

Het voornemen is in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Derhalve dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

Het bestemmingsplan maakt de planologische inpassing mogelijk van de ontwikkeling. Het vigerende bestemmingsplan biedt de benodigde juridische basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Laarbeek op een afstand van circa 700 meter van de kern Aarle-Rixtel. De percelen waaruit het plangebied bestaat staan kadastraal bekend als gemeente Aarle-Rixtel, sectie C, nummers 4347, 4571 en 4572.

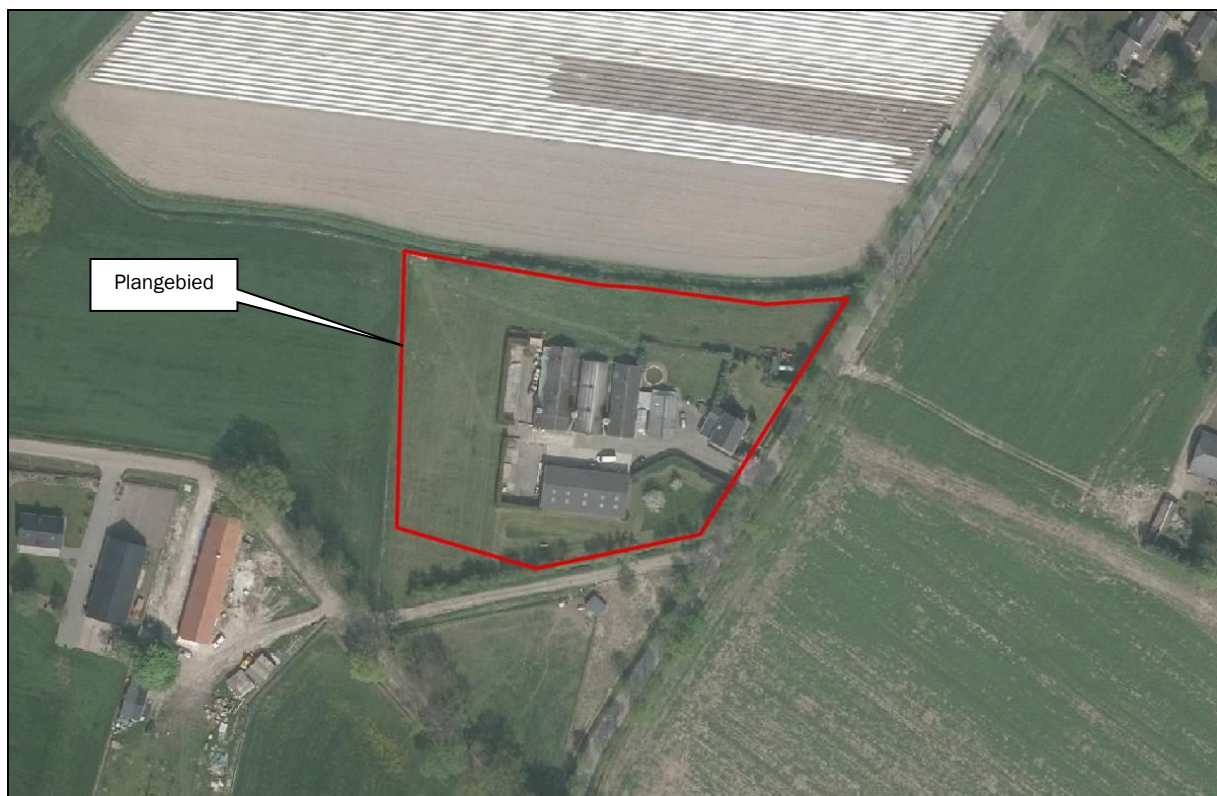
Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de weg Hoog Strijp, aan de zuidzijde aan een onverharde weg (zijpad van Hoog Strijp). Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door agrarische gronden. De noordgrens van het plangebied wordt gevormd door een waterloop.

De omgeving van het plangebied is agrarisch van karakter, met enkele (voormalige) agrarische bedrijven en burgerwoningen.

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 op luchtfoto

1.3 Opbouw bestemmingsplan

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

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

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Op de locatie Hoog Strijp 6 te Aarle-Rixtel (hierna: het plangebied) is een voormalige varkenshouderij gevestigd. De vergunning voor het houden van 459 vleesvarkens is in maart 2020 ingetrokken.

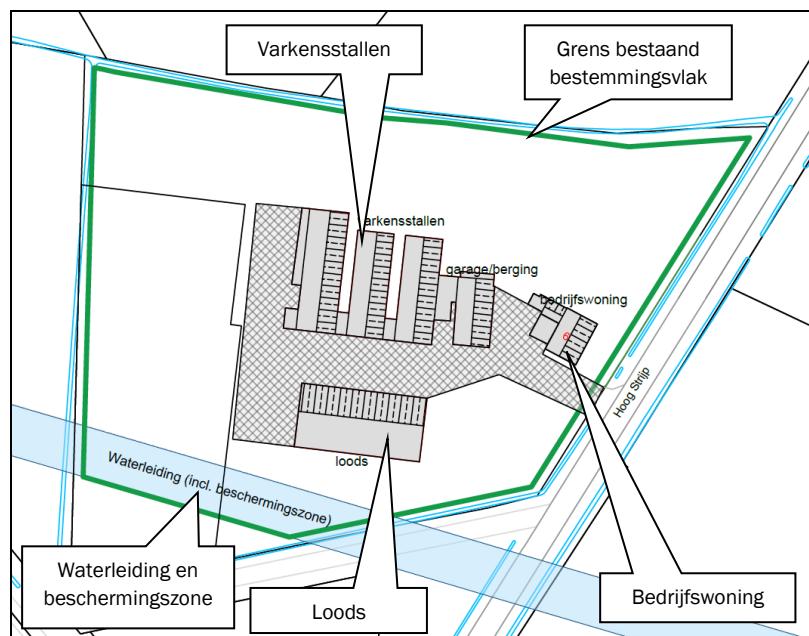
Op het perceel is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Laarbeek van toepassing (vastgesteld op 6 juli 2010, onherroepelijk op 28 juni 2012). Het perceel heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Het agrarisch bestemmingsvlak (bouwvlak) heeft een oppervlakte van circa 1,0 hectare. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' van toepassing en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

Het zuidelijk gedeelte van het agrarisch bestemmingsvlak wordt doorsneden door het tracé van een waterleiding met een beschermingszone van 5 meter aan weerszijden. Hier is de dubbelbestemming 'Leiding' van toepassing.

Binnen het vigerend bestemmingsvlak is de volgende bebouwing aanwezig:

- Bedrijfswoning: circa 100 m²;
- Garage/berging: circa 100 m²;
- Varkensstallen: circa 620 m²;
- Loods: ten behoeve van de berging van materiaal en materieel (circa 340 m²);

De volgende figuur toont de bestaande situatie.



Figuur 3: Bestaande situatie

2.2 Gewenste situatie

Het beoogde initiatief bestaat uit een tweetal onderdelen:

- 1) *Wijziging van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar de bestemming 'Wonen' met kleinschalige agrarische activiteiten en opslag.*

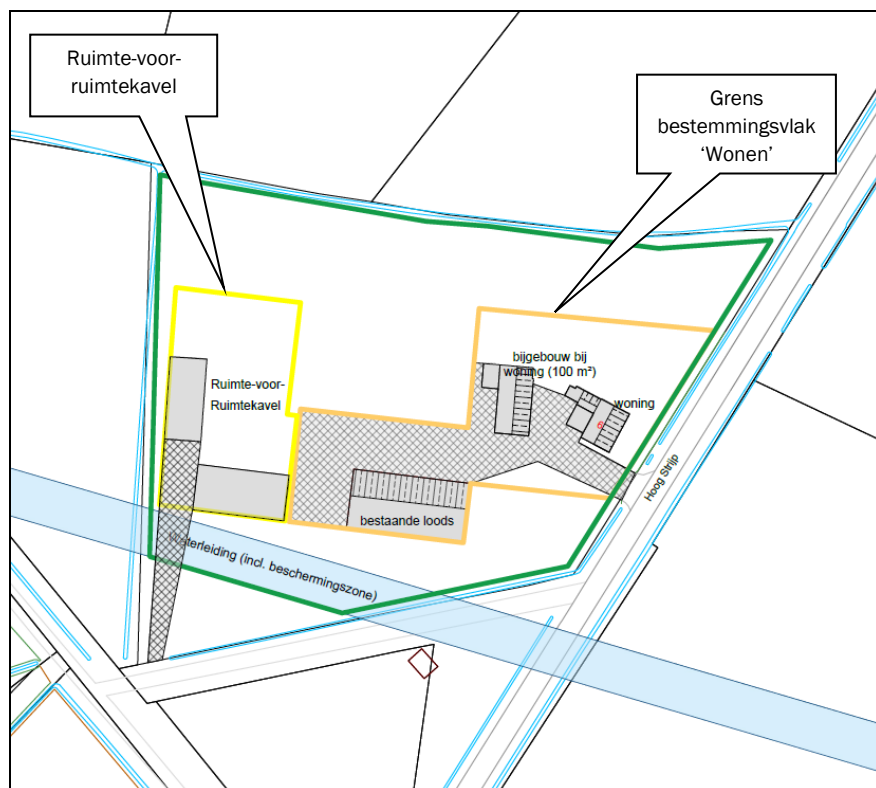
De varkensstallen worden gesloopt (circa 620 m²). Een deel van de bedrijfsbebouwing blijft gehandhaafd die zal dienen als bijgebouw bij de woning (100 m²).

De bestaande loods (340 m²) blijft gehandhaafd ten behoeve van de kleinschalige agrarische activiteiten. Er is namelijk behoefte om kleinschalige agrarische activiteiten te blijven uitvoeren op de bij de woning behorende agrarische gronden. Voor het stallen/opslaan van landbouwwerktuigen en landbouwproducten (tractor, hooimachine, ploeg, hooi) en het uitvoeren van kleine reparaties aan deze werktuigen (werkplaats) is ook ruimte voorzien in de bestaande loods.

Verder wordt in de toekomst voorzien van het hobbymatig houden van dieren (schaap, rund, paard) en de opslag van hooi en stro ter overbrugging van de winterperiode.

- 2) *Oprichting van een Ruimte-voor-ruimte woning,*
Aan de westzijde van de woonbestemming wordt een Ruimte-voor-ruimte kavel gerealiseerd. Hiertoe heeft de initiatiefnemer een Ruimte-voor-ruimte bouwtitel aangekocht bij de provinciale Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR).

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



Figuur 4: 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 functiewijziging van veehouderij naar wonen zorgt voor een verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving. Onderhavige ontwikkeling ondersteunt een leefbare en veilige leefomgeving. Verder schept de SVIR geen directe kaders voor de beoogde ontwikkeling en andersom vormt onderhavige ontwikkeling geen belemmering voor de belangen zoals die zijn gesteld in de landelijke structuurvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 1 oktober 2012 is aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarin rijksregels ten aanzien van de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn verzameld, een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat onder andere om de ecologische hoofdstructuur (momenteel Natuurnetwerk Nederland), elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen. Het Barro bevat geen relevante regels die invloed uitoefenen op onderhavig plan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (art.3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder moet verplicht worden toegepast bij ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling (wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen) mogelijk maken.

Sinds 1 juli 2017 is de gewijzigde Ladder van toepassing (besluit tot wijziging Bro). Een van de wijzigingen betreft een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke 'treden' en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

In de Nota van Toelichting bij het besluit wordt opgemerkt dat ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, niet gezien worden als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Ook bij een substantiële functiewijziging dient aan de

ladder te worden getoetst. Bij een ontwikkeling dient dan ook te worden beoordeeld of deze substantieel is. Onderhavig plan ziet op een functiewijziging. Echter, de wijziging van agrarisch naar wonen wordt niet beschouwd als substantieel. Deze wijziging wordt dan ook niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling. Daarnaast wordt de bouw van één enkele woning ook niet als stedelijke ontwikkeling beschouwd. Verdere toetsing aan de Ladder kan dan ook buiten beschouwing blijven.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant ('De kwaliteit van Brabant; Visie op de Brabantse Leefomgeving') vastgesteld.

De Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving en bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren (tot 2050). Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De reden voor het opstellen van een Omgevingsvisie is de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 in werking treedt. In de Omgevingswet voegt het Rijk alle regels voor de fysieke leefomgeving samen; over ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder en overzichtelijke regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming. De wet verplicht provincies en gemeenten een visie op de leefomgeving te ontwikkelen.

Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een overheidslaag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

De Omgevingsvisie schept geen directe kaders voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied en andersom vormt onderhavige ontwikkeling geen gevaar voor de belangen zoals die zijn gesteld in de visie.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld (geconsolideerde versie, 1 maart 2020), vooruitlopend op de Omgevingswet. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Het doel van deze verordening is het bij elkaar brengen van alle regels (uit een aantal provinciale verordeningen) over de fysieke leefomgeving in één verordening. Deze verordening vervangt onder andere de Verordening ruimte Noord-Brabant. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. Er heeft daarom ook geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moet worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd.

Het plangebied is volgens de bijbehorende kaart gelegen binnen 'landelijk gebied', 'groenblauwe mantel', 'boringsvrije zone' en 'cultuurhistorisch waardevol gebied' (zie volgende figuur).



Figuur 5: Uitsnede 'Basiskaart landelijk gebied' Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen kerngebied groenblauw en het landelijk gebied, alsook het stedelijk gebied. De mantel beschermt het kerngebied groenblauw en zorgt voor verbinding met het omliggende gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw. Het beleid in de groenblauwe mantel is voornamelijk gericht op behoud en vooral ontwikkeling van natuur, watersystemen en landschap. Het biedt ook ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties zoals landbouw en recreatie, mits deze bijdragen aan de kwaliteiten van de natuur, water en landschap. Dit betekent dat ontwikkelingen verplicht een invulling moeten geven aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap.

Tevens is het plangebied gelegen binnen de besluitvakken algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen, voor mestbewerking en stalderingsgebied. Echter, de beoogde ontwikkeling betreft geen ontwikkeling van een veehouderij (juist een beëindiging ervan), waardoor de bijbehorende regels niet van toepassing zijn.

De volgende regels zijn van toepassing op onderhavig initiatief:

- Artikel 2.18 Regels voor activiteiten in de bodem boringsvrije zone;
- Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap;
- Artikel 3.29 Cultuurhistorische waarden;
- Artikel 3.32 Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel;
- Artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied;
- Artikel 3.69 Afwijkende regels voor wonen;
- Artikel 3.80 Ruimte-voor-ruimte;

Regels voor activiteiten in de bodem boringsvrije zone

In artikel 2.18 worden regels gesteld aan de maximale diepte voor het verrichten van handelingen in de bodem, zoals boringen, grond- of funderingswerken en regels voor bodemenergiesystemen (warmtetoevoeging en -onttrekking). Deze regels zijn erop gericht dat de beschermende kleilaag niet wordt doorboord. Uit onderzoek is duidelijk op welke diepte deze beschermende lagen liggen. Deze staan weergegeven op de kaart (werkingsgebied) dat bij de regels hoort.

Voor het verrichten van werkzaamheden in de bodem op een diepte van tien meter of meer onder het maaiveld zijn regels opgenomen.

Onderhavige ontwikkeling ziet niet op grondwerkzaamheden van meer dan 10 meter diepte. De regels zijn dan ook niet van toepassing. Wel wordt de boringsvrije zone vastgelegd op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

In artikel 3.5 zijn regels opgenomen voor de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit. Deze zijn opgenomen om een bijdrage te leveren aan een juiste balans tussen beschermen en benutten, Bij de evenwichtige toedeling van functies speelt de balans tussen beschermen en benutten een belangrijke rol. Bij de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit gaat het zowel om het beschermen van waarden als het bijdragen aan de ontwikkeling van waarden en functies in een gebied. De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit omvat een aantal basisprincipes in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken, die afkomstig zijn uit de Brabantse omgevingsvisie: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

Onderhavig plan ziet op de herontwikkeling van een agrarische bedrijfslocatie en de realisatie van een Ruimte-voor-ruimtewoning. De agrarische bestemming wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Het betreft een in het buitengebied passende functie. De ontwikkeling draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit door het aanbrengen van beplanting ten behoeve van de bestaande landschappelijke inpassing, die de locatie aan het zicht onttrekt vanuit het omliggende landschap.

Zorgvuldig ruimtegebruik

In artikel 3.6 worden de regels voor zorgvuldig ruimtegebruik weergegeven. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water.

Een verbijzondering voor stedelijke ontwikkeling is dat er toepassing gegeven moet zijn aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Het is niet wenselijk dat overal 'los' in het landelijk gebied dergelijke voorzieningen worden opgericht.

Ten aanzien van de wijziging van de agrarische bestemming in een woonbestemming wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel. De ontwikkeling heeft een afname van de oppervlakte bouwperceel en bebouwing tot gevolg. Er wordt voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Ten aanzien van de Ruimte-voor-ruimtewoning wordt een nieuw bouwperceel gecreëerd binnen het bestaande agrarisch bestemmingsvlak. Echter, netto gezien is er sprake van een afname in de totale oppervlakte bebouwing en bebouwingsmogelijkheden.

Het plan draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de naaste omgeving.

Onderhavige ontwikkeling ziet op de sanering van een varkenshouderij waardoor sprake is van een netto afname van de uitstoot van milieubelastende stoffen (zoals ammoniak, fijn stof en geur). Door de functiewijziging worden de mogelijkheden om een veehouderij te herstarten teniet gedaan.

De locatie wordt op een zorgvuldige wijze landschappelijk ingepast.

Ingeval van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). In paragraaf 3.1.2 is gemotiveerd dat een verdere toetsing aan de Ladder niet noodzakelijk is.

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 en landschappelijke waarden en overige aspecten om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening (zie hoofdstuk 4 en 5).

Er wordt toepassing gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Noord-Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied voorziet daartoe in een regeling.

Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in de provincie hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing.

Op diverse plaatsen in de verordening zijn verbijzonderingen van de kwaliteitsverbetering landschap opgenomen. De verplichtingen die daaruit voortvloeien, maken deel uit van de kwaliteitsverbetering landschap als bedoeld in dit artikel, zoals bijvoorbeeld verplichtingen tot sloop van bebouwing, het saneren van windturbines of de vastgelegde minimale verplichting voor een landschappelijke inpassing bij veehouderijen en mestbewerking. Ook wordt de mogelijkheid geboden om een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds te storten.

Veel gemeenten hebben in het kader van het regionaal overleg afspraken gemaakt met de provincie over de toepassing van de kwaliteitsverbetering landschap. Voor die gemeenten geldt dat zij in de toelichting van het bestemmingsplan naar deze afspraken kunnen verwijzen.

De kwaliteitsverbeterende maatregelen dienen zowel financieel, juridisch en feitelijk geborgd te worden in het plan.

Dit beleid is vertaald in het 'Landschapsinvesteringsregeling gemeente Laarbeek' (april 2017). 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 bestemmingswijziging van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen', van 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Agrarisch' (onbebouwd) ter plaatse van het plangebied leidt tot een waardevermeerdering van in totaal € 176.750,-.

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 € 35.350,-.

Er wordt geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap door de sloop van de varkensstallen (620 m²); de hoogte van deze investeringskosten bedraagt € 21.700,-. Daarnaast wordt geïnvesteerd in de aanleg van groenelementen om de bestaande en nieuwe bebouwing landschappelijk in te passen en daarmee de bestaande landschapsstructuur te versterken en te behouden conform het opgestelde landschappelijk inpassingsplan. De investering in de beplanting bedraagt circa € 9.970,-. In totaal wordt een bedrag van circa € 31.670,- geïnvesteerd. Het resterende bedrag wordt in het gemeentelijk landschapsfonds gestort. Hiermee wordt voldaan aan de minimale vereiste basisinspanning.

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

Financiële, juridische en feitelijke verankering

De kwaliteitsverbetering van het landschap dient juridisch te worden vastgelegd. De landschappelijke inpassing wordt verankerd in het bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting. Daarmee is ook de feitelijke waarborging van de kwaliteitsverbetering van het landschap verzekerd.

Cultuurhistorische waarden

In artikel 3.29 zijn regels opgenomen voor ontwikkelingen binnen Cultuurhistorisch waardevol gebied. Een bestemmingsplan van toepassing op Cultuurhistorisch waardevol gebied is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart en stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Ten aanzien van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de omgeving van het gebied wordt in het plan rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden van het gebied (zie hoofdstuk 4).

Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel

Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. Voor de natuur betekent dit vooral versterking van de leefgebieden voor plant- en diersoorten en de bevordering van de biodiversiteit buiten het Natuur Netwerk Brabant. Binnen de groenblauwe mantel is volop ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties zoals landbouw en recreatie, met een meer extensief karakter en als die bijdragen aan de kwaliteiten van natuur, water en landschap. De ontwikkeling van nieuwe (kapitaal)intensieve functies, zoals stedelijke ontwikkeling of intensieve vormen van recreatie of en landbouw passen minder bij het karakter van deze gebieden. Daarom geldt binnen de groenblauwe mantel soms aanvullende regels voor de ontwikkeling van die functies.

De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan het bodem-watersysteem (zoals de aanwezigheid van een kwel), aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), of aan het voorkomen van bijzondere planten en dieren. De groenblauwe mantel richt zich niet alleen op het beschermen van die waarden maar juist ook op de ontwikkeling daarvan. Daarom geldt binnen de groenblauwe mantel dat ontwikkelingen bijdragen aan de natuur- en landschapswaarden en het bodem- en watersysteem. Het beleid richt zich ook op een toename van de beleevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap. Nieuwe ontwikkelingen passen daarom qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden.

De ontwikkeling ziet op de wijziging van de agrarische bestemming naar de bestemming 'Wonen' en de nieuwvestiging van een woning.

De ontwikkeling gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel door landschappelijke inpassing van de locatie middels het aanbrengen van beplanting en door het beëindigen van een intensieve veehouderij. Door de sanering van een varkenshouderij is er sprake van een netto afname van de uitstoot van milieubelastende stoffen (zoals ammoniak, fijn stof en geur). Dit heeft een positief effect op de natuur- en landschapswaarden van de groenblauwe mantel.

Het voornemen past binnen de doelen behorende bij groenblauwe mantel.

Wonen in landelijk gebied

In artikel 3.68 zijn regels ten aanzien van wonen in landelijk gebied opgenomen. Uitgangspunt is dat in beginsel geen woningen mogen worden toegevoegd in landelijk gebied. Hierop geldt een aantal uitzonderingen, zie artikel 3.69.

Afwijkende regels wonen

In artikel 3.69 is onder lid c opgenomen dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en dat overtollige bebouwing wordt gesloopt.

In de beoogde situatie wordt de voormalige bedrijfswoning gebruikt als burgerwoning en worden de varkensstallen gesloopt. Verder vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats.

Ruimte-voor-ruimte

In artikel 3.80 zijn voorwaarden opgenomen voor de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimte. Het doel van deze regeling is om aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen door in ruil voor de beëindigingen van een veehouderij, het inleveren van fosfaatrechten en de sloop van bedrijfsgebouwen de bouw van woningen op een passende locatie toe te staan.

In lid 1 is geregeld dat kan worden voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels, indien:

- a. er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;
Zie onder punt 2.
- b. de ruimte-voor-ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
De locatie maakt geen onderdeel uit van een gebied dat in de door de gemeente opgestelde nota gebiedsconcentraties is opgenomen. Echter, de gemeente Laarbeek heeft aangegeven (op het moment van opstellen van deze rapportage) een omgevingsvisie voor het buitengebied voor te bereiden. Hierbij is de actualiteit van de genoemde nota ter discussie gesteld. Het voornemen is reeds voorgelegd aan de provincie. Zij concludeert dat er ter plaatse van de locatie sprake is van een bebouwingscluster. Het realiseren van een Ruimte-voor-ruimte woning is mogelijk mits deze gesitueerd wordt binnen het bestaande agrarisch bouwvlak. De kavel wordt binnen het agrarisch bestemmingsvlak gesitueerd.
- c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
De woning wordt middels het aanbrengen van beplanting landschappelijk ingepast. Deze landschappelijke inpassing wordt vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.
- d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.
Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Lid 2 bepaalt dat er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als per ruimte-voor-ruimte kavel is aangetoond dat is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van deze veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;
- b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn direct voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;
- c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen Beperkingen Veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
- d. er tenminste 1000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de onder a. bedoelde veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie veehouderij;
- e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
- f. de rechten, bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;
- g. de omgevingsvergunning milieu voor de onder a. bedoelde veehouderij op iedere beëindigingslocatie veehouderij is ingetrokken;
- h. een passende herbestemming is gelegd op de locatie als onder a. bedoeld die in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluit;

- i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de onder a. bedoelde veehouderij.

Ten behoeve van de realisatie van de Ruimte-voor-ruimte woning is een Ruimte-voor-ruimtetitel verworven. Het certificaat voor de bouwtitel is opgenomen bij deze rapportage als bijlage 9. Hiermee is voldaan aan bovenstaande voorwaarden. De specifieke regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap zijn niet van toepassing (naast de verplichte landschappelijke inpassing).

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de regels van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2010-2020 'Groei in Balans'

De gemeentelijke 'Structuurvisie 2010-2020 'Groei 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 wijziging van een agrarische bestemming in een woonbestemming, waarbij de voormalige bedrijfswoning wordt gebruikt als burgerwoning. Daarnaast wordt een Ruimte-voor-ruimtetewoning opgericht. Voor deze functies is ruimte in het buitengebied. Deze ontwikkelingen passen binnen het beleid zoals verwoord in de structuurvisie.

3.3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Op het perceel is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Laarbeek van toepassing (vastgesteld op 6 juli 2010, onherroepelijk op 28 juni 2012). Het perceel heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Het agrarisch bestemmingsvlak (bouwvlak) heeft een oppervlakte van circa 1,0 hectare. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' van toepassing en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

Het zuidelijk gedeelte van het agrarisch bestemmingsvlak wordt doorsneden door het tracé van een waterleiding met een beschermingszone van 5 meter aan weerszijden. Hier is de dubbelbestemming 'Leiding' van toepassing (zie volgende figuur).



Figuur 6: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' gemeente Laarbeek

Het voornemen is in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Derhalve dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

Het bestemmingsplan maakt de planologische inpassing mogelijk van de ontwikkeling. Het vigerende bestemmingsplan biedt de benodigde juridische basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied.

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.

Op nationaal niveau is bescherming van natuurgebieden geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb).

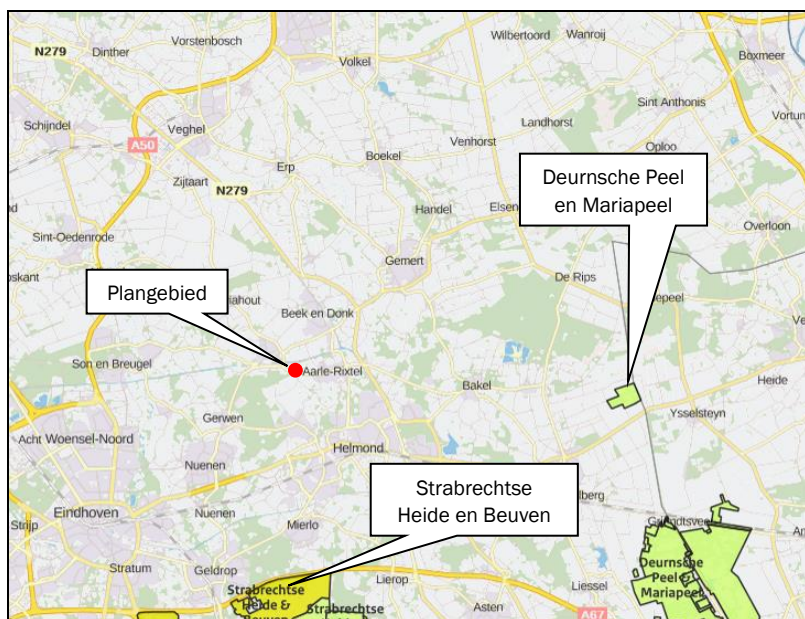
4.1.1 Gebiedsbescherming

Natura2000-gebieden

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

Per Natura2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura2000-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 9,6 kilometer (zie volgende figuur).



Figuur 7: Ligging Natura2000-gebieden

Stikstofdepositie

Om de stikstofdepositie op omliggende Natura2000-gebieden als gevolg van de ontwikkeling in beeld te brengen is een tweetal berekeningen gemaakt met het programma Aerius Calculator:

- Realisatiefase: berekening van de stikstofdepositie als gevolg van de realisatiefase van de Ruimte-voor-ruimtewoning en de sloop van de voormalige stallen;
- Gebruiksfasen: berekening van de stikstofdepositie als gevolg van het gebruik van de Ruimte-voor-ruimtewoning en voormalige bedrijfswoning.

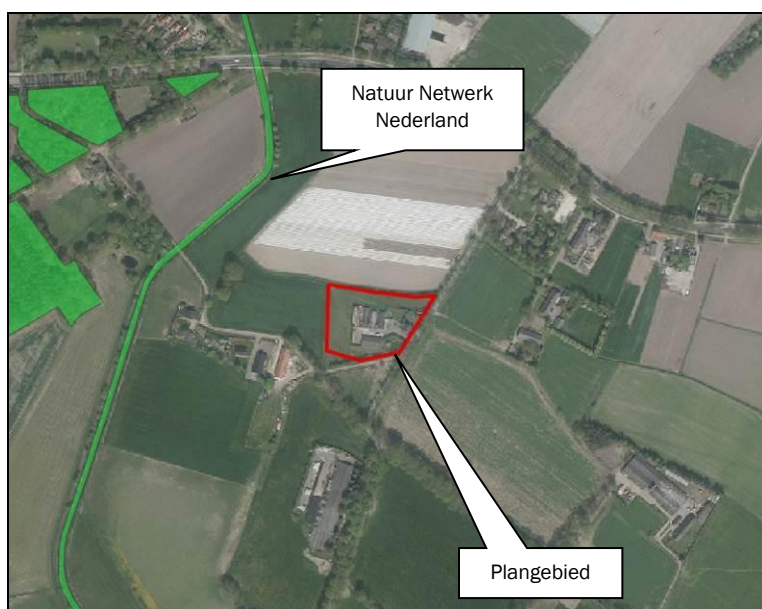
In de bijlage zijn de invoergegevens en resultaten van de berekeningen toegevoegd.

Het resultaat van de berekeningen voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase laat zien dat geen sprake is van een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Gelet hierop zijn geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura2000-gebieden te verwachten als gevolg van beide fasen.

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.

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 170 meter van de Goorloop, een waterloop behorende tot Natuur Netwerk Nederland (zie volgende figuur). De ontwikkeling leidt niet tot aantasting c.q. doorkruising van dit gebied.



Figuur 8: Natuur Netwerk Nederland (bron: kaartbank.brabant.nl)

4.1.2 Soortenbescherming

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

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

- **Vogels**

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

- **Internationaal beschermde soorten**

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

- **Overige beschermde soorten**

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

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

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Quick scan flora en fauna

Binnen het plangebied is een quick scan flora en fauna uitgevoerd¹.

Op basis van de bevindingen is er geen aanleiding om direct een aanvullend flora- of faunaonderzoek/ vleermuisonderzoek uit te voeren.

Er kan buiten het broedseizoen (globaal voor 15 maart en na 15 juli) zonder voorziene problemen begonnen worden met de sloop- en renovatiewerkzaamheden. Wel dient men ook buiten het broedseizoen te controleren of er geen vogels nog op de nest of met jongen zitten.

De aanbevelingen die worden gedaan in de rapportage (maatregelen voor het creëren van nieuwe verblijfplaatsen) dienen te worden meegenomen in het plan.

Worden de werkzaamheden binnen het broedseizoen (globaal tussen 15 maart / 15 juli) uitgevoerd, dan dient er, zeker in de aanwezige beplantingen nabij de varkensstallen en garage/ berging door een ecooloog opnieuw bekeken worden of soorten zich niet als nog gevestigd hebben.

Tijdens de werkzaamheden blijft de zorgplicht van kracht en bij een veranderende situatie dient te allen tijde een ecooloog ingeschakeld te worden. Ook wanneer er tijdens het verwijderen van de dakpannen, nesten gevonden worden, dient alsnog een ecooloog ingeschakeld te worden. Hij of zij kan dan de vervolgstappen bepalen.

Voor een uitgebreide omschrijving van de bevindingen en de conclusies en aanbevelingen wordt korthedshalve verwezen naar de rapportage in bijlage 4.

¹ QuickScan flora en fauna Hoog Strijp 6 Aarle-Rixtel, BNL Advies, 22 mei 2020

Conclusie

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

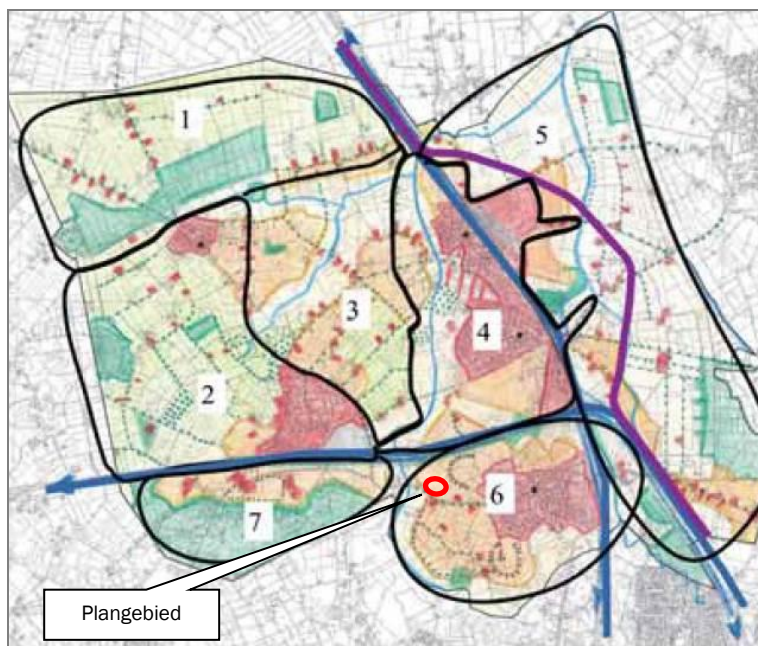
4.2 Landschappelijke waarden

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

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

Toets landschapsontwikkelingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied 'Hoge Akkers' (zie volgende figuur).



Figuur 9: Uitsnede kaart deelgebieden Landschapsontwikkelplan

Het buitengebied rondom Aarle-Rixtel heeft hoge cultuurhistorische waarden. In het gebied zijn de relaties tussen de verschillende landschapselementen zoals bolle akkers en de lintbebouwing aan de randen duidelijk herkenbaar.

Gewenste ontwikkelingen in dit gebied zijn het versterken van de relaties tussen kern en cultuurhistorische waarden in het buitengebied en de zichtbaarheid hiervan.

In het gebied zijn veel verschillende relaties aanwezig tussen de kern Aarle-Rixtel en het omliggende buitengebied. Verschillende bebouwingslinten lopen vanuit de kern door tot in het buitengebied. Op andere

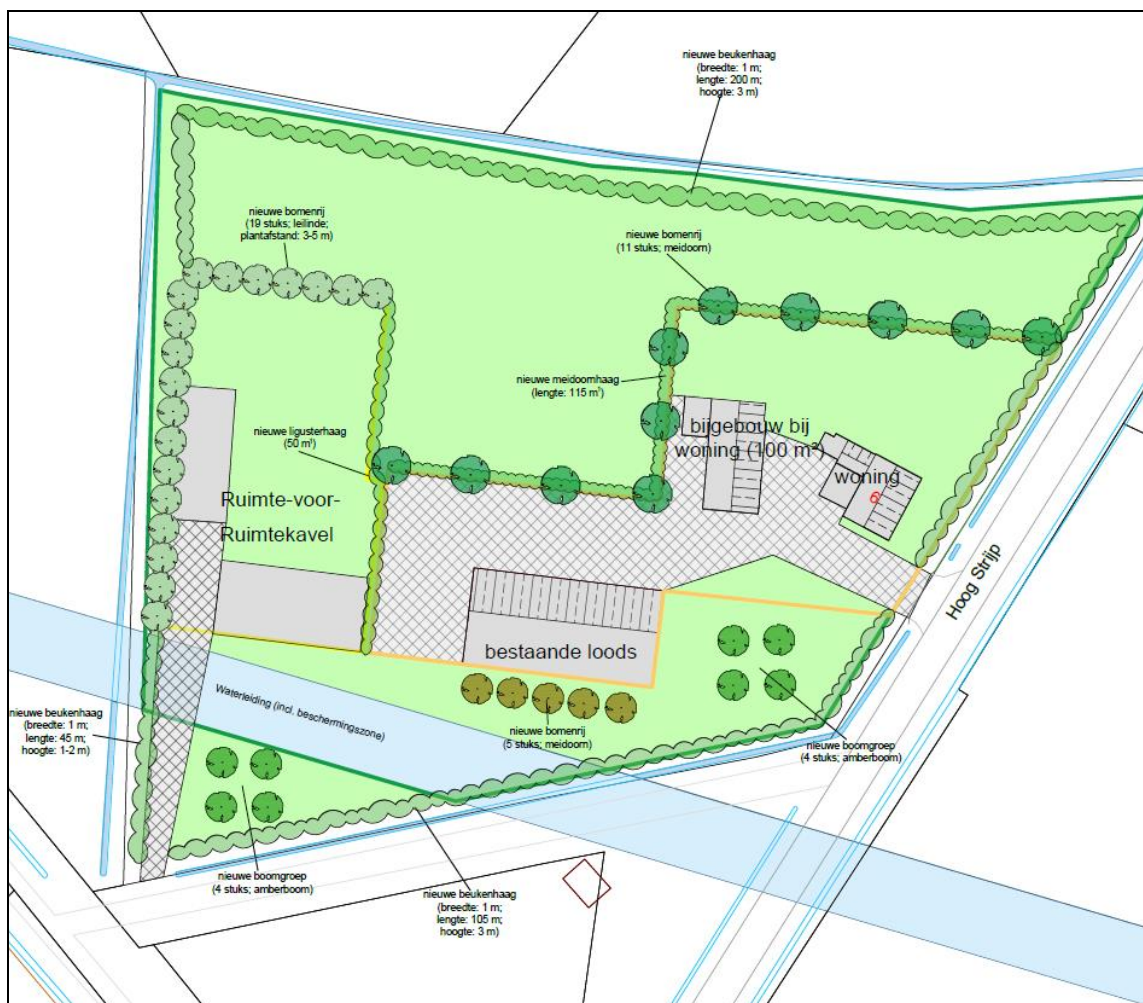
plaatsen is sprake van een visuele relatie. Deze relaties dienen behouden te blijven.

Het verhogen van de zichtbaarheid van de aanwezige cultuurhistorische waarden biedt, regionaal gezien, de mogelijkheid de recreatie een impuls te geven. In feite zijn al heel veel cultuurhistorische elementen aanwezig. Bolle akkers, steilranden, bebouwing, beplanting verwijzen allen naar bepaalde momenten in de cultuurhistorie. Het zichtbaar en beleefbaar maken, in combinatie met verweving met de kern, heeft aandacht.

Dorpsuitbreidingen en het aanbrengen van dichte beplantingen op de resterende bolle akkers vormen een bedreiging, bolle akkers dienen dan ook open te blijven. Door middel van kavelbeplanting in de beekdalen en langs de bolle akkers wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende eenheden waardoor de eenheden afzonderlijk herkenbaar zijn.

Ontwikkelingen kunnen slechts plaatsvinden met behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Activiteiten die het landschapsbeeld verstoren en afbreuk doen aan het cultuurhistorische karakter dienen geweerd of verplaatst te worden. Nieuwe plannen mogen de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden niet aantasten.

Voor onderhavige ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarin rekening is gehouden met de in het gebied aanwezige landschappelijke kwaliteiten zoals verwoord in het landschapsontwikkelplan. De volgende figuur toont een uitsnede uit landschappelijk inpassingsplan.



Figuur 10: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

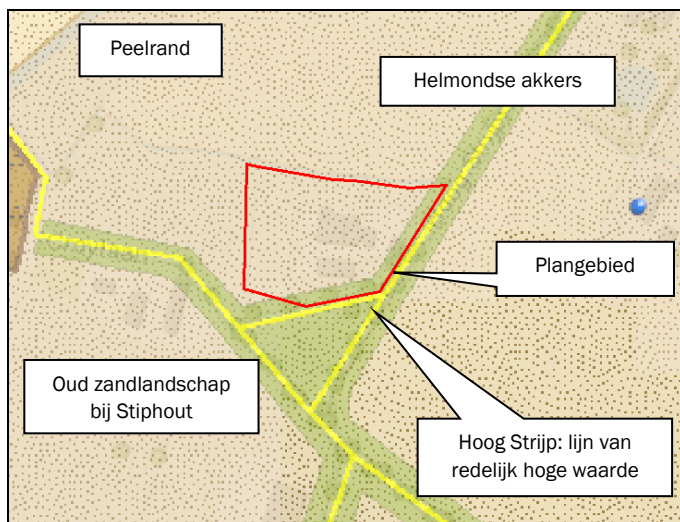
Het landschappelijk inpassingsplan is bijgevoegd als bijlage.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorische waarden

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

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



Figuur 11: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016 provincie Noord-Brabant

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

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

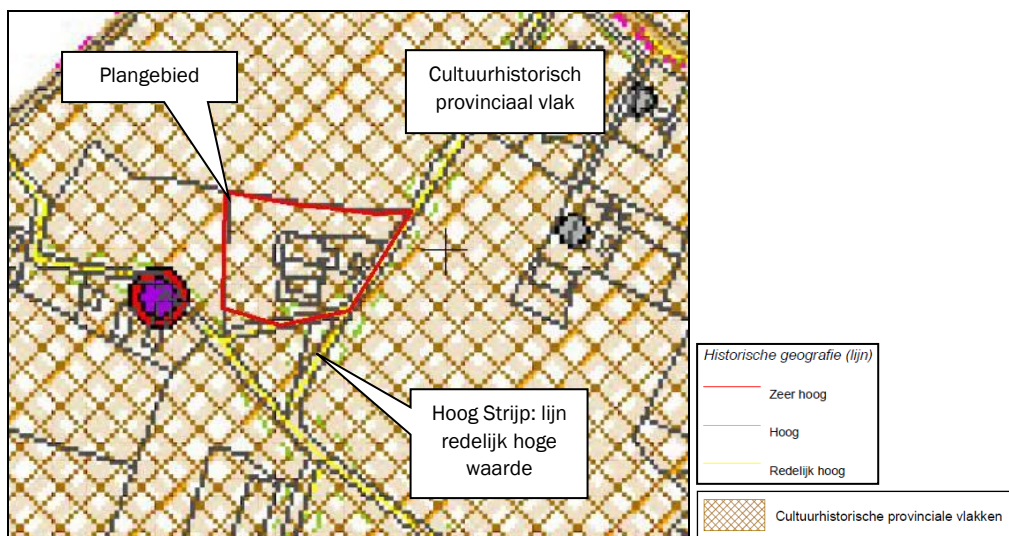
Het plangebied is tevens gelegen binnen het cultuurhistorisch vlak Landgoed Croy. Dit betreft een landgoed van circa 250 hectare, bestaande uit het kasteelcomplex met park, met daaromheen een mozaïek van grasland, bouwland en enkele loofbossen, doorsneden door houtsingels en lanen. Verder bevinden zich hier oude akkers met een esdek, gelegen aan de Goorloop. In het gebied rond het kasteelcomplex staan verschillende oude (langgevel)boerderijen (achttiende-twintigste eeuw). Het wegenpatroon is sinds 1850 vrijwel onveranderd gebleven.

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

Het plangebied maakt onderdeel uit van een oud zandlandschap bij Stiphout. Het cultuurhistorisch belang bestaat eruit dat de omgeving van Stiphout een samenhangend en relatief gaaf oud zandlandschap met akkercomplexen en beekdalen is. De ontwikkelingsstrategie voor dit gebied is onder andere gericht op het versterken van het contrast tussen oude ontginningen met akkers enerzijds en de voormalig woeste gronden anderzijds en het versterken van het natte karakter van de beekdalen en de (voormalige) vennen.

Verder is de weg Hoog Strijp aangewezen als historisch-geografische lijn van redelijk hoge waarde vanwege de ontginningsgeschiedenis van het gebied en de waardevolle laanbeplanting.

De volgende figuur toont een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Laarbeek.



Figuur 12: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart gemeente Laarbeek

Het plangebied is gelegen in een cultuurhistorisch provinciaal vlak.

De weg Hoog Strijp en de onverharde zijweg zijn aangemerkt als een historisch geografische lijnen van redelijk hoge waarde.

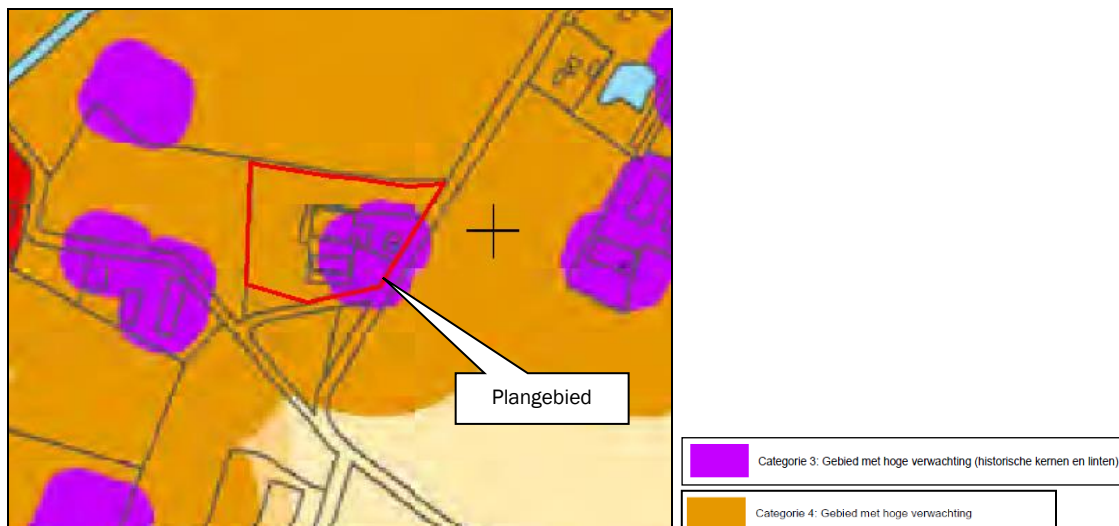
De nieuwe bebouwing wordt op ruime afstand van de historisch geografisch waardevolle lijnen gerealiseerd. Daarnaast wordt verouderde en storende bebouwing in het gebied verwijderd, wat een kwaliteitsverbetering voor het cultuurhistorisch waardevolle landschap oplevert. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van het gebied.

De aan te brengen erfbeplanting versterkt eveneens de aanwezige landschapsstructuren. Onderhavige ontwikkeling vormt dan ook geen belemmering voor het behoud van de aanwezige waarden.

4.3.2 Archeologische waarden

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

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



Figuur 13: Uitsnede 'Archeologische beleidskaart' gemeente Laarbeek

De locatie waar de nieuwe Ruimte-voor-ruimtewoning wordt opgericht is gelegen binnen het categorie-4-gebied. Hier geldt een onderzoeksplicht bij ingrepen groter dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden. De drempelwaarden worden niet overschreden; de oppervlakte van de nieuw op te richten bebouwing en noodzakelijke bodemingrepen beperkt zich tot maximaal 500 m².

De woonbestemming Hoog Strijp 6 is grotendeels gelegen in een historische kern/lint. Een archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij ingrepen die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 meter onder maaiveld. Ter plaatse wordt geen nieuwe bebouwing opgericht; er wordt slechts bebouwing gesloopt (inclusief aanwezige mestkelders).

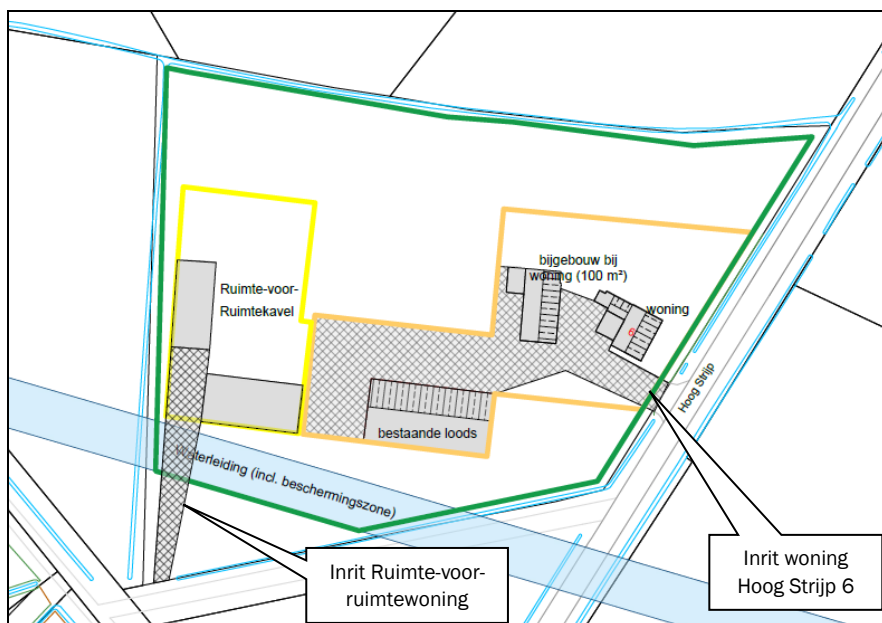
Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.4 Verkeer, ontsluiting en parkeren

4.4.1 Verkeer en ontsluiting

In de huidige situatie wordt het agrarisch bedrijf ontsloten via de weg Hoog Strijp middels een verharde inrit. Deze blijft gehandhaafd en dient in de beoogde situatie als inrit voor de burgerwoning.

De Ruimte-voor-ruimtewoning wordt in de beoogde situatie ontsloten op de onverharde zijweg van Hoog Strijp (zie volgende figuur)



Figuur 14: Ligging inritten

De Hoog Strijp betreft een verharde weg waar zich slechts bestemmingsverkeer bevindt.

Om het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe ontwikkeling te bepalen wordt uitgegaan van de 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW, 2019). Ten aanzien van de kleinschalige bedrijfsactiviteiten is geen sprake van een noemenswaardig aantal dagelijkse verkeersbewegingen; de werkzaamheden vinden voornamelijk binnen de bestaande loods plaats en worden door de initiatiefnemer verricht. Ten aanzien van de agrarische activiteiten zullen de werkzaamheden voornamelijk in het voorjaar en zomer op de gronden rondom de woning plaatsvinden.

Tabel 1: Overzicht functies en kencijfers verkeersgeneratie

Functie (beoogd)	Type gebied	Kencijfer verkeersgeneratie	Aantal	Aantal verkeersbewegingen
Koop, huis, vrijstaand	Niet stedelijk, buitengebied	8,6 per woning	2 woningen	18

De ontwikkeling genereert in totaal 18 dagelijkse verkeersbewegingen.

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een toename van verkeersbewegingen. Ten opzichte van het verkeer dat de varkenshouderij genereerde is er in de beoogde situatie sprake van minder dagelijkse verkeersbewegingen.

4.4.2 Parkeren

Voor het aspect parkeren in de gemeente Laarbeek is het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen Laarbeek' (vastgesteld op 7 juni 2018) van toepassing. Het uitgangspunt van het parkeerbeleid van de gemeente Laarbeek is dat een nieuw bouwinitiatief geen parkeerproblemen in de omgeving mag veroorzaken en dat elke initiatiefnemer van bouwplannen zorg draagt voor zijn eigen parkeeroplossing. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte bij de nieuwe ontwikkeling dient te worden uitgegaan van de parkeernormen zoals gepubliceerd door het CROW (zie volgende tabel).

Tabel 2: Overzicht functies en parkeernormen

Functie (beoogd)	Type gebied	Parkeernorm (inclusief bezoek)	Aantal	Aantal benodigde parkeerplaatsen
Koop, huis, vrijstaand	Niet stedelijk, buitengebied	2,8 per woning	2 woningen	6

Dit betekent dat per woning drie parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. Zowel bij de bestaande woning Hoog Strijp 6 als de nieuwe Ruimte-voor-ruimte woning is voldoende ruimte voor dit aantal parkeerplaatsen.

5. Milieuaspecten

5.1 Bodem

In een bestemmingsplan dient rekening gehouden te 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.

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

Aanleiding en doel

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

Aanleiding van de bodemtoets vormt de oprichting van een nieuwe woning op de locatie Hoog Strijp 6 te Aarle-Rixtel.

Huidige situatie en toekomstige situatie

In de huidige situatie is binnen het plangebied een varkenshouderij gevestigd. In de beoogde situatie wordt een nieuwe woning opgericht binnen het agrarisch bestemmingsvlak. Dit deel van het bestemmingsvlak bestaat uit weidegronden, waar in het verleden geen bebouwing heeft bestaan of andere agrarische activiteiten hebben plaatsgevonden anders dan grondbewerking.

Verkennd bodemonderzoek

Ter plaatse van de gronden van de toekomstige Ruimte-voor-ruimte-kavel is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd². Het doel van het onderzoek is het bepalen van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek zijn aannames gedaan over het al dan niet aanwezig zijn van potentiële verontreinigingsbronnen en is een onderzoekshypothese opgesteld.

Resultaten

In het mengmonster van de baksteenhoudende bovengrond zijn gehalten aan koper en zink gemeten boven de achtergrondwaarden. De gehalten zijn gerelateerd aan de bijmenging van baksteen en vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

In het mengmonster van de visueel schone bovengrond zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In het mengmonster van de visueel schone ondergrond zijn eveneens geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

In het grondwater ter plaatse van een van de peilbuizen is een gehalte aan barium gedetecteerd boven de streefwaarde. De verhoging aan barium is toe te schrijven aan een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde en behoeft geen nader onderzoek.

² Rapport verkennend bodemonderzoek Hoog Strijp 6 te Aarle-Rixtel, Bodeminzicht, 9 juni 2020

Conclusie en advies

De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie.

De bodem wordt, ondanks de lichte bijmenging van baksteen, niet als asbestverdacht beschouwd.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde oprichting van een Ruimte-voor-ruimtewoning.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar.

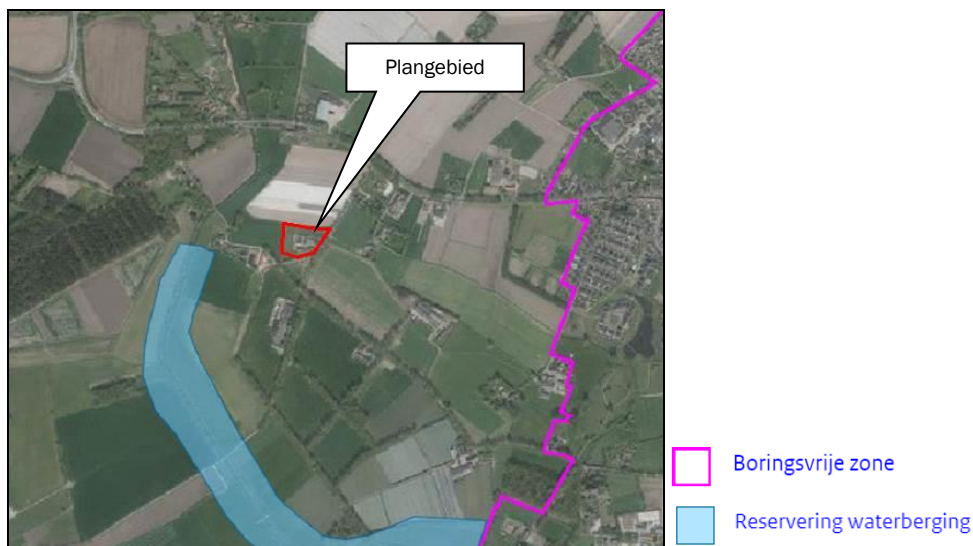
Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

Voor een uitgebreide beschrijving van de resultaten van het onderzoek wordt korthedshalve verwezen naar de rapportage in bijlage 6.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.2 Water

Het plangebied is gelegen binnen een beschermingszone van een grondwaterwingsgebied voor de openbare drinkwatervoorziening (boringsvrije zone) (zie volgende figuur).



Figuur 15: Uitsnede kaart 'Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging' Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

In de boringsvrije zone dient de kleilaag in de bodem in tact te worden gelaten ter bescherming van het grondwater. De beoogde ontwikkeling heeft gelet op de kleinschaligheid en omvang geen invloed op deze laag. De boringsvrije zone wordt geborgd op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan.

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.

5.3.1 Wegverkeerslawaai

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

De nieuwe Ruimte-voor-ruimtewoning dient in het kader van de Wgh te worden beschouwd als een nieuw geluidgevoelig object (de bedrijfswoning Hoog Strijp 6 betreft reeds een bestaand geluidgevoelig object; er wijzigt niets aan het beschermingsniveau).

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Om de geluidbelasting op de nieuw op te richten Ruimte-voor-ruimtewoning te bepalen en te beoordelen is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd³.

Op basis van de beschikbaar gestelde verkeersgegevens is een rekenmodel opgezet waarmee de geluidsniveaus op de toekomstige woning zijn berekend als gevolg van het verkeer van de omliggende wegen. Hierbij is de voorkeursgrenswaarde van 48 dB in beeld gebracht.

De geluidsniveaus inclusief artikel 110 Wgh overschrijden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) ter hoogte van de gevels niet.

Ter plaatse van de woning bedraagt de geluidbelasting zonder aftrek van artikel 110 g ten hoogste 50 dB(A). Met een gevelwering, welke tenminste 20 dB(A) bedraagt, zal het binnenniveau ten hoogste 30 dB(A) bedragen. Derhalve kan worden voldaan aan de eisen van het bouwbesluit ter plaatse van de woning.

Ten aanzien van de buitenruimte en verblijf in de tuin dan wel terras kan verondersteld worden dat er een goede geluidskwaliteit heerst. Hierdoor kan worden verondersteld dat het aspect geluid een goede woon- en leefklimaat niet in de weg staat.

Voor een uitgebreide beschrijving van de resultaten van het onderzoek wordt korthedshalve verwezen naar de rapportage in bijlage 7.

Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor onderhavige situatie.

5.3.2 Industrielawaai

De agrarische activiteiten worden in de beoogde situatie beëindigd. Derhalve verdwijnt de geluidemissie van de agrarische activiteiten.

Ten aanzien van geluid afkomstig van de beoogde niet-agrarische bedrijfslocatie worden de richtafstanden van de VNG aangehouden. 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.

³ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai voor het oprichten van een woning aan de Hoog Strijp 6 te Aarle-Rixtel, G&O Consult, 13 mei 2020

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 betekenende mate bijdragen

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

Toetsing initiatief

De huidige achtergrondconcentratie fijn stof (PM₁₀) bedraagt ter plaatse van het plangebied 17,62 µg/m³. Er wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Met behulp van de NIBM-tool is berekend of de ontwikkeling in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijn stof en stikstofdioxide in de buitenlucht. In het rekenmodel is uitgegaan van maximaal 20 dagelijkse voertuigbewegingen van en naar het plangebied. De volgende figuur geeft een overzicht van het resultaat.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit	
Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	20
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,02
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 16: Resultaat berekening bijdrage aan luchtkwaliteit (NIBM-tool)

De ontwikkeling heeft geen significante invloed op de luchtkwaliteit; het plan is te kleinschalig om in betekenende mate bij te dragen aan een verandering/ verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

5.5 Geurhinder en veehouderij

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

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

Met de realisatie van de nieuwe woning en de wijziging naar een woonbestemming worden geurgevoelige objecten toegevoegd. Voor deze ontwikkeling wordt het aspect geur onderzocht.

5.5.1 Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)

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

- Jonker Karellaan 3 (rundveehouderij): afstand circa 77 meter;
- Hoog Strijp 4 (varkenshouderij): afstand circa 250 meter;
- Lieshoutseweg 70 (paardenhouderij/manege): afstand circa 480 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 veehouderijen met dieren zonder geuremissiefactor (zoals melkveehouderijen) geldt ingevolge de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) een vaste afstand van 50 meter buiten de bebouwde kom die moet

worden aangehouden tussen een emissiepunt en het dichtstbijzijnde geurgevoelige object. De melkveehouderij Jonker Karellaan 3 ligt op een afstand van circa 77 meter van de Ruimte-voor-ruimte-kavel en voldoet hiermee aan de afstand.

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 locatie Hoog Strijp 6 betreft in de beoogde situatie een voormalige agrarische bedrijfswoning; hier dient dan ook te worden voldaan aan de vaste afstanden met betrekking tot geur. De afstand van deze woning tot de dichtstbijzijnde veehouderij (Jonker Karellaan 3) bedraagt circa 77 meter. Er wordt dan ook voldaan aan de minimale afstand.

Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van omliggende veehouderijbedrijven. Er wordt voldaan aan de wettelijke afstanden.

5.5.2 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 Interim Omgevingsverordening 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 2 kilometer afstand rondom het plangebied zijn meegenomen. Uit deze geurgevoelige objecten is een representatieve selectie gemaakt in de berekening. De berekening is uitgevoerd middels het programma V-Stacks Gebied. Voor het berekenen van de achtergrondbelasting zijn de gegevens gebruikt van het Bestand Veehouderij Bedrijven (d.d. 21-01-2020).

De volgende tabel geeft een overzicht van de resultaten.

Tabel 3: Resultaten berekening achtergrondbelasting

Receptorpunten	Geurnorm (oue)	Geurbelasting (oue/m ³)
Hoekpunt 1 Ruimte-voor-ruimtetwoning	20	2,9
Hoekpunt 2 Ruimte-voor-ruimtetwoning	20	3,5
Hoekpunt 3 Ruimte-voor-ruimtetwoning	20	3,0
Hoekpunt 4 Ruimte-voor-ruimtetwoning	20	3,3
Hoekpunt 5 woonbestemming Hoog Strijp 6	20	3,5
Hoekpunt 6 woonbestemming Hoog Strijp 6	20	5,4
Hoekpunt 7 woonbestemming Hoog Strijp 6	20	3,4
Hoekpunt 8 woonbestemming Hoog Strijp 6	20	3,8
Hoekpunt 9 woonbestemming Hoog Strijp 6	20	4,6

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 tabel⁴.

Tabel 4: Beoordeling milieukwaliteit

Achtergrondbelasting (ou _E /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
51-65	35-40	Extreem slecht

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

Tabel 5: Milieukwaliteit

Geurgeoelig object	Achtergrondgeurbelasting [ou _E /m ³]	Percentage geurgehinderden [%]	Milieukwaliteit
Hoekpunt 1 Ruimte-voor-ruimte woning	2,9	5	Goed
Hoekpunt 2 Ruimte-voor-ruimte woning	3,5	6	Goed
Hoekpunt 3 Ruimte-voor-ruimte woning	3,0	5	Goed
Hoekpunt 4 Ruimte-voor-ruimte woning	3,3	5	Goed
Hoekpunt 5 woonbestemming Hoog Strijp 6	3,5	6	Goed
Hoekpunt 6 woonbestemming Hoog Strijp 6	5,4	8	Goed
Hoekpunt 7 woonbestemming Hoog Strijp 6	3,4	5	Goed
Hoekpunt 8 woonbestemming Hoog Strijp 6	3,8	6	Goed
Hoekpunt 9 woonbestemming Hoog Strijp 6	4,6	7	Goed

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

5.6 Bedrijven en milieuzonering

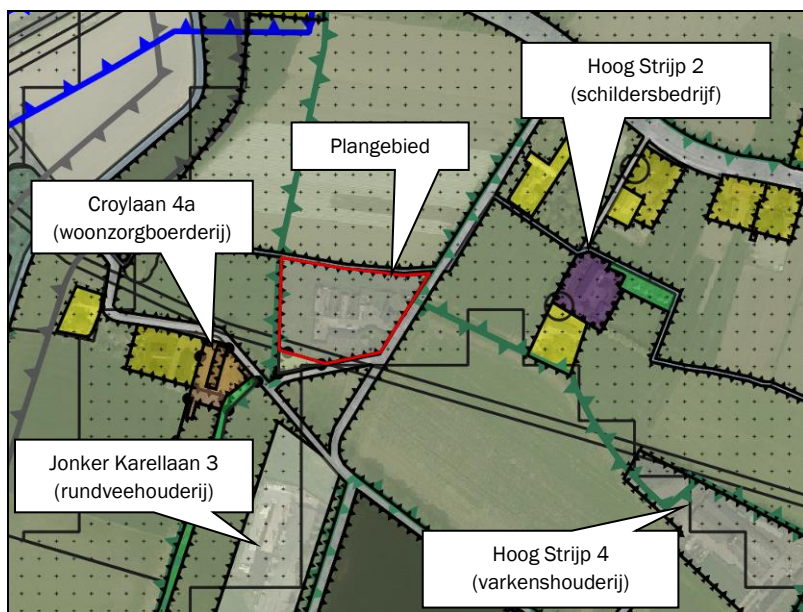
Er dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de woon- en leefkwaliteit. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) geeft per bedrijfsactiviteit richtafstanden met betrekking tot geur, fijn stof, geluid en gevaar die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen in de directe omgeving van een ruimtelijke ontwikkeling binnen aanvaardbare normen te houden.

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

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

⁴ SenterNovem, 2007



Figuur 18: Ligging bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied

De volgende tabel toont het type bedrijfsactiviteiten, de bijbehorende richtafstanden en de werkelijke afstand tussen de grenzen.

Tabel 6: Richtafstanden op basis van 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG)

Categorie bedrijvigheid	Indices en richtafstanden (meters)				Werkelijke afstand tot plangebied (m)
Croylaan 4a (woonzorgboerderij)					
Gezondheids- en welzijnszorg	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Dagverblijf	0	0	10	0	43
Jonker Karellaan 3 (rundveehouderij)					
Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0	77
Hoog Strijp 2 (schildersbedrijf)					
Bouwnijverheid	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m ²	0	10	30	10	130
Hoog Strijp 4 (varkenshouderij)					
Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Fokken en houden van varkens	200	30	50	0	250

Voor alle aspecten wordt aan de geldende richtafstanden voldaan. Uitzondering vormt de richtafstand voor het aspect geur voor de veehouderij op de locatie Jonker Karellaan 3. Echter, in paragraaf 5.5 is onderbouwd dat voor dit aspect voldaan wordt aan de vaste afstanden en dat daarmee sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van geurhinder.

Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woonbestemmingen.

Omgekeerd dienen ook de bedrijfsactiviteiten in de beoogde situatie binnen de woonbestemming Hoog Strijp 6 te worden beoordeeld. Het betreffen hier bedrijfsactiviteiten (opslag, kleinschalige agrarische activiteiten) en voor het uitvoeren van kleine reparaties aan deze werktuigen (werkplaats) is ook ruimte voorzien in de bestaande loods. Dit betreffen kleinschalige bedrijfsactiviteiten tot een maximale milieucategorie 2. Dit betekent dat er rekening dient te worden gehouden met een minimale richtafstand van 30 meter.

De werkelijke afstand tussen de loods waar de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden en de Ruimte-voor-ruimte-kavel bedraagt 13 meter. Er wordt dan ook niet direct aan de richtafstand van 30 meter voldaan.

Echter, de richtafstanden uit de VNG-publicatie gelden ten opzichte van een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een rustig buitengebied. Het plangebied is echter gelegen in een bebouwingscluster, waar de omgeving van de locatie kan worden getypeerd als 'gemengd gebied' als bedoeld in de VNG-brochure (functiemenging). Hier zijn agrarische, niet-agrarische bedrijven (onder andere een woonzorgboerderij) en enkele burgerwoningen gelegen, een menging van relatief dicht bij elkaar gelegen functies.

De richtafstanden uit de publicatie kunnen dan ook met een afstandstap worden verlaagd. Dit betekent dat de richtafstand voor het bedrijf na verlaging 10 meter betreft.

Aan deze afstand wordt voldaan.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.7 Externe veiligheid

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

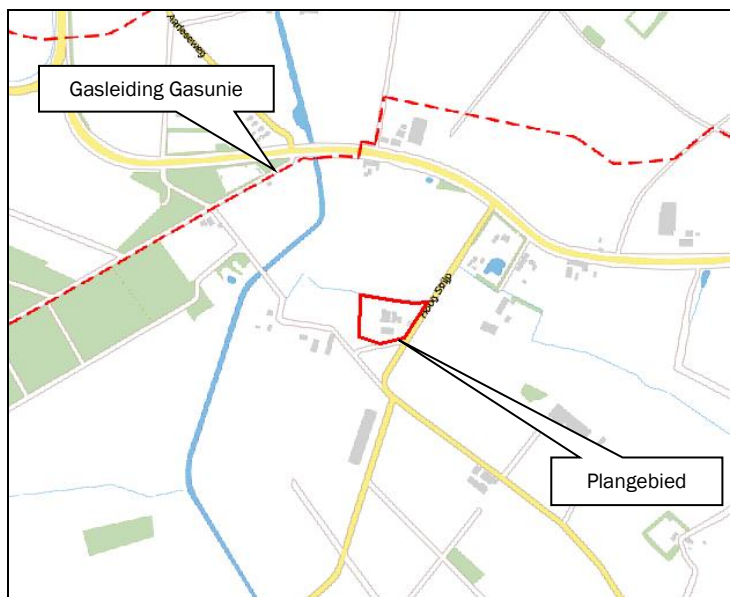
Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit aspect. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht.

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).

De eisen ten aanzien van vervoer van gevaarlijke stoffen en de daarmee samenhangende risico's zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Voor buisleidingen die risicovolle stoffen transporteren geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit 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.

Het dichtstbijzijnde risicovolle object betreft een gasleiding van Gasunie op een afstand van circa 300 meter van het plangebied (zie volgende figuur).



Figuur 19: Uitsnede Risicokaart (www.risicokaart.nl)

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen binnen de risicocontouren van deze bron.

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

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Kabels en leidingen

De aanwezigheid van kabels en/of leidingen in een gebied kunnen de realisatie van eventuele bouwplannen in de weg staan. Buiten de normale huis- en bedrijfsaansluitingen wordt het zuiden van het plangebied doorsneden door een waterleiding met een beschermingszone van 5 meter aan weerszijden. Hier is de dubbelbestemming 'Leiding' van toepassing.

In het plan wordt rekening gehouden met de beschermingszone; hierbinnen wordt geen bebouwing opgericht.

6. Waterparagraaf

6.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets de oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan kunnen worden gemaakt.

6.2 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Nationaal Waterplan 2016-2021, Provinciaal Milieu- en Waterplan van de provincie Noord-Brabant, Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas 2016-2021, Keur Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Nationaal bestuursakkoord water en 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).

Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas 2016-2021

In het waterbeheerplan van Waterschap Aa en Maas wordt aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021 en hoe deze doelen bereikt moeten worden. Het plan is afgestemd op het nationale en provinciale waterbeleid en dat van de andere Nederlandse waterschappen.

Het doel van het waterbeheerplan is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden.

Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost-Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving.

In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende thema's:

- Veilig en bewoonbaar;
- Voldoende water en robuust watersysteem;
- Schoon water;
- Gezond en natuurlijk water;
- Het leveren van maatschappelijke meerwaarde

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

- Gescheiden houden van vuilwater en schoon hemelwater;
- Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- Hydrologisch neutraal bouwen;
- Water als kans;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen van vervuiling;
- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Waterschapsbelangen.

Keur Brabantse waterschappen

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de keur is

het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Beleidsregel hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater

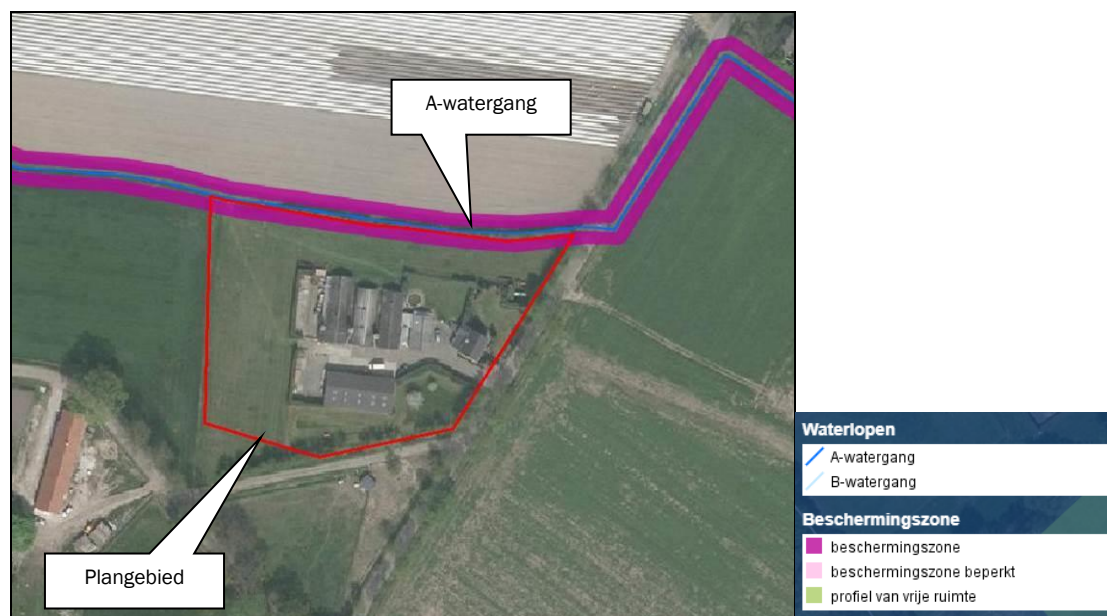
De drie Brabantse Waterschappen hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², toename van een verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m². Plannen met een verhardingstoename tot 2000 m² zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Voor plannen met een verhardingstoename tussen 2.000 m² en 10.000 m² hanteert het waterschap een algemene (reken) regel (benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (m²) * gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m)).

De gevoeligheidsfactor houdt de nominale waarde in die de hydrologische gevoeligheid en infiltratiepotentie van de locatie uitdrukt. De waarde 0,06 is de waterschijf van 60 mm die overeenkomt met de vastgestelde bovengrens voor de compensatiecapaciteit van 600 m³/ha.

6.3 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.



Figuur 20: Ligging leggerwatergangen (https://maps.aaenmaas.nl/portaal/legger_oppervlaktewater/)

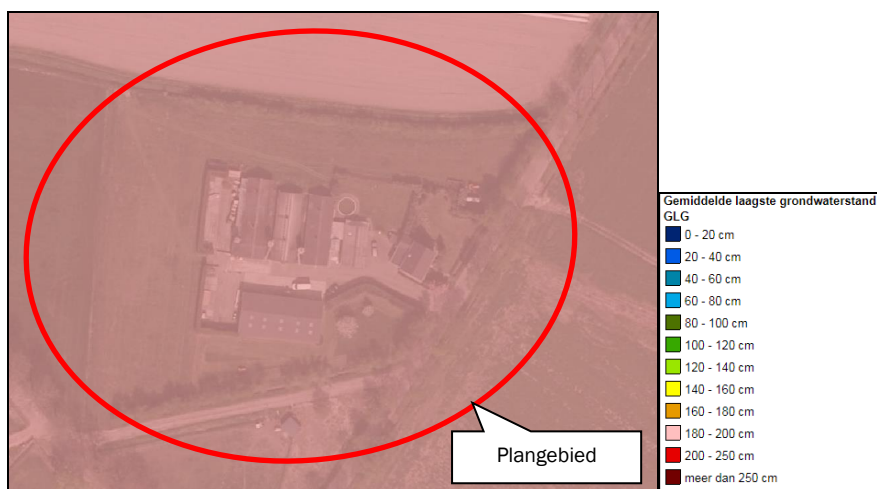
Ten noorden van het plangebied is een A-watergang gelegen. De ontwikkeling heeft geen invloed op deze watergang. In het landschappelijk inpassingsplan wordt rekening gehouden met de beschermingszone van 5 meter bij het realiseren van nieuwe beplanting.

6.4 Grondwater

Via de Bodematlas van de provincie Noord-Brabant zijn gegevens opgevraagd over de grondwaterstand bij de onderzoekslocatie. Uit gegevens is gebleken dat de gemiddelde hoogste waterstand zich rond de 40-100 centimeter beneden maaiveld bevindt en de gemiddelde laagste grondwaterstand 200-250 centimeter beneden maaiveld (zie volgende figuren).



Figuur 21: Gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) (Bodematlas Noord-Brabant)



Figuur 22: Gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) (Bodematlas Noord-Brabant)

6.5 Afvoer hemelwater

Verhard oppervlak

De volgende tabel toont het verhard oppervlak in zowel de huidige als de beoogde situatie.

Tabel 7: Verhard oppervlak huidige en beoogde situatie

Verhard oppervlak	Huidige situatie (m ²)	Beoogde situatie (m ²)
Dakoppervlak		
• Hoog Strijp 6	1.170	540
• Ruimte-voor-ruimtewoning	-	340
Erfverharding		
• Hoog Strijp 6	1.200	1.050
• Ruimte-voor-ruimtewoning	-	300
Totaal	2.370	2.230

In totaal is er sprake van een afname van verhard oppervlak in de beoogde situatie van circa 140 m².

In de Keur is bepaald dat voor het afvoeren van hemelwater door afkoppelen van verhard oppervlak bij een toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² er compenserende maatregelen dienen te worden getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. In onderhavige ontwikkeling is geen sprake van een toename groter dan 2.000 m². Op basis van de Keur is de aanleg van een infiltratievoorziening niet noodzakelijk is.

Gebruik niet-uitlogende materialen

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

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.
In het kader van het vooroverleg heeft de provincie Noord-Brabant op 22 oktober middels een schriftelijke reactie te kennen gegeven dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen.
- 2) **Ontwerp:** het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen, van 6 november 2020 tot en met 17 december 2020.
Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Het Waterschap Aa en Maas heeft binnen deze termijn wel per email (d.d. 20 november 2020) een tweetal opmerkingen over het plan gemaakt die middels een ambtshalve wijziging meegenomen zouden moeten worden. Het gaat om de volgende punten:

- het bestemmen van een mogelijk in het plangebied aanwezige A-watergang;
- het opnemen op de verbeelding en in de bestemmingsregels dat er sprake is van een boringsvrije zone in het plangebied.

Reactie:

Ten aanzien van de A-watergang wordt opgemerkt dat deze buiten het plangebied is gelegen en dus niet hoeft te worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Met betrekking tot de boringsvrije zone is inderdaad juist geconstateerd dat deze zich strekt over het plangebied. Dit is ook beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. Abusievelijk is deze zone echter niet opgenomen op de verbeelding en in de regels.

De regels en de verbeelding van het bestemmingsplan zijn hierop aangepast.

- 3) **Vaststelling:** de gemeenteraad van Laarbeek heeft het bestemmingsplan met een ambtshalve wijziging vastgesteld op 18 maart 2021. Het plan wordt 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 met waarden – Landschapswaarden (enkelbestemming);
- Wonen (enkelbestemming);
- Specifieke vorm van wonen – ruimte-voor-ruimte (functieaanduiding);
- Specifieke vorm van wonen – kleinschalige agrarische activiteiten (functieaanduiding);
- Specifieke vorm van agrarisch met waarden – cultuurhistorische waarden (functieaanduiding);
- Milieuzone – boringsvrije zone (gebiedsaanduiding);
- Waarde – Archeologie 2 (dubbelbestemming);
- Leiding (dubbelbestemming);
- Maximum oppervlak (440 m²) (maatvoeringsaanduiding);
- Hartlijn leiding– water (figuur).

8.3 Toelichting op de regels

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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