

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

**BESTEMMINGSPLAN
KAMPENWEG 2,
BEEK EN DONK
GEMEENTE LAARBEEK**



Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld: 7 juni 2018

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan	Kampenweg 2, Beek en Donk
IMRO idn	NL.IMRO.1659.BPBGKampenweg2BD-VG01
Versie concept voorontwerp	30 november 2017
Versie voorontwerp	7 december 2017
Versie ontwerp	2 februari 2018
Vastgesteld	7 juni 2018
Opgesteld door	Marjon Bakermans - Van den Heuvel
Tweede contactpersonen	Bianca Göertz

INHOUD

1. INLEIDING	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging	8
1.3 Begrenzing	8
1.4 Status	9
1.5 Leeswijzer	11
2. BESTAANDE SITUATIE	12
2.1 Ontstaansgeschiedenis	12
2.2 Ruimtelijke structuur	12
2.3 Functie	14
2.4 Bodemverontreiniging	15
3. PLANBESCHRIJVING	17
3.1 Beoogde ontwikkeling	17
3.2 Landschappelijke inpassing	18
3.3 Verkeer en parkeren	19
3.4 Vonderweg-Oost 1 en Kleinbroekdreef 4	20
4. BELEIDSKADER	21
4.1 Rijksbeleid	21
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	21
4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	21
4.2 Provinciaal beleid	21
4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	21
4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant	22
4.3 Gemeentelijk beleid	27
4.3.1 Structuurvisie Laarbeek	27
4.3.2 Programmaplan duurzaamheid 2016	27
4.3.3 Wonen in Laarbeek woonvisie 2017-2021	27
5. MILIEUASPECTEN	28
5.1 Bodem	28
5.2 Waterhuishouding	28
5.2.1 Inleiding	28

5.2.2	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	30
5.2.3	Afvalwater	30
5.3	Archeologie	30
5.3.1	Inleiding	30
5.3.2	Erfgoedverordening gemeente Laarbeek 2013	30
5.4	Wet natuurbescherming	31
5.4.1	Inleiding	31
5.4.2	Gebiedsbescherming	31
5.4.3	Soortenbescherming	32
5.5	Geluid	32
5.6	Agrarische bedrijvigheid	33
5.6.1	Inleiding	33
5.6.2	Wet geurhinder en veehouderij	33
5.6.3	Veehouderijen in de omgeving van het plangebied	33
5.7	Bedrijven en milieuzonering	34
5.8	Externe veiligheid	34
5.8.1	Inleiding	34
5.8.2	Bedrijven	34
5.8.3	Vervoer van gevaarlijke stoffen	35
5.9	Luchtkwaliteit	35
5.10	Besluit m.e.r.	35
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	37
6.1	Inleiding	37
6.2	Algemene toelichting verbeelding	37
6.3	Algemene toelichting regels	37
6.4	Toelichting bestemming	37
6.4.1	Agrarisch – Agrarisch bedrijf	37
6.4.2	Agrarisch met waarden – Landschapswaarden	38
6.4.3	Groen – Landschapselement	38
6.4.4	Wonen	38
6.4.5	Waarde – Cultuurhistorische bomen	38
7.	UITVOERBAARHEID	39
7.1	Economische uitvoerbaarheid	39
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
8.	OVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	40
8.1	Inspraakprocedure	40

8.2	Overleg ex artikel 1.3.1. Bro	40
8.3	Zienswijzen	40

BIJLAGEN:

Bijlage 1: Verkennd bodemonderzoek, Archimil, datum 1 mei 2017,
 opdrachtnummer BB-170282

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de herbestemming van het plangebied aan Kampenweg 2 te Beek en Donk. Het plangebied is thans bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Deze locatie is planologisch gekoppeld aan de locatie Vonderweg-Oost 1, met tevens de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en de aanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'bedrijfswoning uitgesloten'. Thans is ter plaatse van Kampenweg 2 een vrijstaande woonboerderij, een veldschuur en een rundveestal aanwezig. Aan Vonderweg-Oost 1 bevindt zich een varkenshouderijbedrijf.

Initiatiefnemer is tevens eigenaar van de locatie Kleinbroekdreef 4 te Aarle-Rixtel. De locatie Kleinbroekdreef 4 is tevens bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met onder andere de aanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'bedrijfswoning uitgesloten'. Ter plaatse is sprake van 2 varkensstallen.

De initiatiefnemer beoogt de huidige agrarische bestemming aan Kampenweg 2 om te zetten in de bestemming 'Wonen' met een nevenfunctie kleinschalige bedrijvigheid. De melkveehouderij wordt hierbij definitief gestaakt en de overtollige bebouwing in de vorm van een rundveestal wordt hierbij gesaneerd. De veldschuur van 260 m² blijft behouden. Daarnaast beoogt de initiatiefnemer de planologische koppeling met de locatie Vonderweg-Oost 1 op te heffen. De locatie Vonderweg-Oost 1 wordt met de beoogde herontwikkeling vervolgens planologisch gekoppeld aan de agrarische bestemming aan Kleinbroekdreef 4 in Aarle-Rixtel.

Ter plaatse van het plangebied Kampenweg 2 is sprake van een ernstige vorm van bodemverontreiniging. Deze verontreiniging hangt samen met het historische gebruik van zinkassen als erfverharding op de locatie. Het saneren van deze verontreiniging kan plaatsvinden door middel van opslag van de vervuilde grond ter plaatse en het gelijktijdig afdekken van de vervuilde grond met een grondlaag. De hierdoor ontstane grondbult zal landschappelijk ingepast worden.

Navolgende figuur geeft een luchtfoto weer van de omgeving waarbij het plangebied is uitgelicht en verder wordt ingezoomd op de afzonderlijke planlocaties.



Figuur 1: Ligging plangebied in de omgeving met in het noorden Kampenweg 2, in het midden Vonderweg-Oost 1 en in het zuiden Kleinbroekdreef 4

Het College van burgemeester en wethouders heeft bij schrijven d.d. 27 maart 2017 in principe medewerking verleend aan de beoogde herbestemming tot wonen, de wijze van bodemsanering en het verleggen van de koppeling naar het agrarische bouwvlak aan de Kleinbroekdreef 4 in Aarle-Rixtel. Dit bestemmingsplan is opgesteld als uitwerking van deze principemedewerking ten behoeve

van herziening van het bestemmingsplan om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. In dit bestemmingsplan wordt gesproken over het plangebied aan Kampenweg 2 te Beek en Donk. De locaties Vonderweg-Oost 1 en Kleinbroekdreef 4 zullen geen verdere wijzigingen ondergaan en worden derhalve in dit bestemmingsplan minder benadrukt. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te doorlopen planologische procedure. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.2 Ligging

Het plangebied voor herontwikkeling is gelegen op het perceel aan Kampenweg 2 te Beek en Donk. Het plangebied is gelegen ten noordoosten van Beek en Donk en bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Laarbeek. Navolgende figuur betreft een topografische kaart met daarop aangegeven de ligging van het plangebied Kampenweg 2 met een rode cirkel aangeduid en het gekoppelde bouwvlak aan Vonderweg-Oost 1 met een blauwe cirkel aangeduid.



Figuur 2: Topografische kaart met de ligging van het plangebied (met een rode cirkel) aangeduid en het gekoppelde bouwvlak (met een blauwe cirkel aangeduid)

1.3 Begrenzing

Het plangebied is kadastraal bekend als de percelen gemeente Beek en Donk, sectie F, nummers 2423, 2751, 2752, 2957, 2958 en 2446 gedeeltelijk. Het plangebied heeft een oppervlakte van 12.816 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied, waarbij het plangebied groen is gearceerd.



Figuur 3: Kaart met daarop de kadastrale percelen, betreffende het plangebied (groen gearceerd)

1.4 Status

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Laarbeek' het vigerende bestemmingsplan. De gemeenteraad van Laarbeek heeft dit bestemmingplan vastgesteld op 6 juli 2010 en is onherroepelijk geworden op 28 juni 2012. Dit bestemmingsplan is deels onherroepelijk en in werking getreden. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Laarbeek' is voor het plangebied onherroepelijk. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Laarbeek' ter plaatse van het plangebied

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met deels de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Het plangebied aan Kampenweg 2 is planologisch gekoppeld aan de locatie Vonderweg-Oost 1. De locatie Vonderweg-Oost 1 kent de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', voor een deel de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

De locatie Kleinbroekdreef 4 te Aarle-Rixtel is tevens in eigendom van initiatiefnemer en bij deze ontwikkeling betrokken. Deze locatie wordt planologisch gekoppeld aan de locatie Vonderweg-Oost 1. Op de locatie Kleinbroekdreef is een enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' vigerend. Het agrarische bouwvlak is daarbij strak rondom de bestaande bebouwing gesitueerd. In navolgende figuur is dit weergegeven.



Figuur 5: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Laarbeek' ter plaatse van locatie Kleinbroekdreef 4 Aarle-Rixtel

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt de bestaande situatie op het plangebied toegelicht. In hoofdstuk 3 vindt de planbeschrijving voor de beoogde situatie plaats. Hoofdstuk 4 geeft het relevante beleidskader weer. Hoofdstuk 5 geeft een beeld van de milieuaspecten met betrekking tot de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 6 komt tenslotte de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De streek waar Beek en Donk gelegen is kent een lange bewoningsgeschiedenis. De voorgangers van de huidige nederzettingen ontstonden in de Merovingische tijd, omstreeks 650, op wat hogere delen van het dekzandlandschap rond de huidige Oude Toren te Beek en bij de huidige buurtschap Heereind, ten westen van Donk. Vanuit hier breidde de bewoning zich van 1300 tot 1500 uit tot lager gelegen delen, zoals Broekkant, Donkersvoort, Donk, Bemmer en de Heuvel te Beek. Het plangebied was voor 1900 nog onbebouwd. De locatie ligt in het beekdal van de Aa en was te nat om voor bebouwing in aanmerking te komen. Rond 1900 is de Liesloop gegraven waarmee het mogelijk is geworden om het plangebied individueel te ontginnen. De ontginning in een blokverkaveling is als Lage Broekkant terug te zien op de topografische kaart van rond 1900. Op deze kaart (zie onderstaande figuur) is tevens te zien dat er verspreid in het gebied zandopduikingen (donken) in het beekdal gelegen zijn. De boerderij op de locatie Kampenweg 2 is omstreeks 1940 gebouwd als rundveebedrijf.



Figuur 6: Topografische kaart van het plangebied omstreeks 1900 (Bron: www.topotijdreis.nl)

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Beek en Donk aan de Kampenweg. De Kampenweg loopt in noord-zuidelijke richting, en loopt oostelijk van en parallel aan de Aa. De boerderij aan de Kampenweg 2 betreft een solitair gelegen langgevelboerderij. De woning is gelegen in de zuidwestelijke hoek van het plangebied. De boerderij bevindt zich op enige afstand van de weg en ligt met de kopse kant naar de weg. Navolgende figuur geeft een beeld van de betreffende boerderij.



Figuur 7: Beeld van de woonboerderij aan Kampenweg 2

De woonboerderij is de enige woning aan de Kampenweg. Op het perceel staan naast de boerderij nog twee bedrijfsgebouwen. Een in de vorm van een veldschuur voor landbouwwerktuigen en een rundveestal. De rest van het perceel bestaat deels uit gras(land), tuin en erfverharding. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een half open beekdallandschap met verspreid gelegen blokvormige bosstructuren. Het plangebied is aan 2 zijden omgeven door bos. Het gaat daarbij om populierenbossen en elzenbroekbossen op de natste delen van het beekdal. Plaatselijk worden de sloten en de wegen begeleid door opgaande beplanting. De percelen direct aangrenzend aan het plangebied zijn onbebouwd en agrarisch bestemd en in gebruik als grasland. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van de woonboerderij en de omgeving. Het agrarische erf is deels ingekaderd met beukenhagen, bomenrijen en een houtsingel.





Figuur 8: Beelden van de bebouwing Kampenweg 2 Beek en Donk

2.3 Functie

De bebouwing aan de Kampenweg heeft thans overwegend een woonfunctie. Het agrarische gebruik is, voor wat betreft het houden van vee, reeds enige tijd gestaakt. De langgevelboerderij is thans in gebruik als bedrijfswoning. De initiatiefnemer is echter voornemens de huidige agrarische bedrijfsvoering ter plaatse volledig te staken en de agrarische bestemming om te zetten in een reguliere woonbestemming met een nevenfunctie. Navolgend is de vergunde situatie op grond van de Wet Milieubeheer ter plaatste van het plangebied weergegeven. Ter plaatste van het plangebied is op grond van de milieuvergunning het houden van 66 melkkoeien en 19 stuks jongvee toegestaan.

5741 TB, Kampenweg 2, BEEK EN DONK, LAARBEEK

Beschikingsdatum: 29-11-2001

RAV-tabelversie: RAV 2012-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100		bedrijf	12,35	66	815	0	79	0	8
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100		bedrijf	4,40	19	84	0	5	0	1
Totalen						85	899	0	84	0	9

Figuur 9: Actueel vergunde situatie Kampenweg 2 Beek en Donk (Bron: Web BVB-Brabant)

De locatie aan Vonderweg-Oost 1 is planologisch gekoppeld aan het plangebied. Ter plaatse van Vonderweg-Oost 1 is een intensieve veehouderij vergund. Navolgend is de vergunde situatie ter plaatse weergegeven.

5741 TN, Vonderweg-Oost 1, BEEK EN DONK, LAARBEEK

Beschikingsdatum: 10-01-2012

RAV-tabelversie: RAV 2011-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.8		bedrijf	0,90	2912	2621	2080	127	36982,40	111
Totalen						2912	2621	2080	127	36982,40	111

Figuur 10: Actueel vergunde situatie Vonderweg-Oost 1 Beek en Donk (Bron: Web BVB-Brabant)

Initiatiefnemer is tevens eigenaar van de locatie Kleinbroekdreef 4 te Aarle-Rixtel. Ter plaatse van Kleinbroekdreef 4 zijn navolgende dieren aantallen vergund:

5735 SR, Kleinbroekdreef 4, AARLE-RIXTEL, LAARBEEK

Beschikingsdatum: 01-07-2013

RAV-tabelversie: RAV 2013-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.15.4		Stal 2	0,45	867	390	619	38	3034,50	27
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100		Stal 1	3	704	2112	704	31	16192	108
Totalen						1571	2502	1323	69	19226,50	135

Sluit venster

Figuur 11: Actueel vergunde situatie Kleinbroekdreef 4 Aarle-Rixtel

2.4 Bodemverontreiniging

Op nagenoeg het gehele erf tussen en rondom de stallen en de woning is de bodem verontreinigd met zinkassen. Zinkassen zijn de restproducten van verhit zinkerts. Deze zinkassen hadden een stevige structuur en werden in de vorige eeuw gebruikt als funderingsmateriaal. Pas in de jaren 1980 werd men zich ervan bewust dat zinkassen een zwaar verontreinigd effect hebben. Dat komt doordat er zware metalen inzitten zoals cadmium, zink, koper, arseen en lood. Met name de hoge gehalten cadmium en zink in het milieu hebben een negatief effect. Het perceel is over een oppervlakte van circa 6.575 m² sterk verontreinigd. De sterk verontreinigde bodemlaag is tussen 30 en 100 cm dik, voorsnog wordt uitgegaan van een gemiddelde dikte van 65 cm. De totale hoeveelheid sterk

verontreinigde grond bedraagt hiermee circa 4.275 m³. Hier is dan ook sprake van een ernstige vorm van bodemverontreiniging waarvoor een saneringsplicht op grond van het Besluit Uniforme Saneringen geldt.

In overleg met de gemeente en de Provincie is bepaald dat een sanering mag plaatsvinden door middel van het ter plaatse opslaan van de verontreinigde grond. De grond wordt daarbij op een hoop gestort en afgedekt met een schone grondlaag van minimaal 50 cm. dik als isolatielaag. De hierdoor ontstane grondhoop zal worden gesitueerd achter de veldschuur en zal landschappelijk worden ingepast door aanplant met struikvormers. De hierdoor ontstane kunstmatige 'donk' zal een oppervlakte kennen van circa 2.000 m² en kent een hoogte van gemiddeld 1,73 meter boven maaiveld.

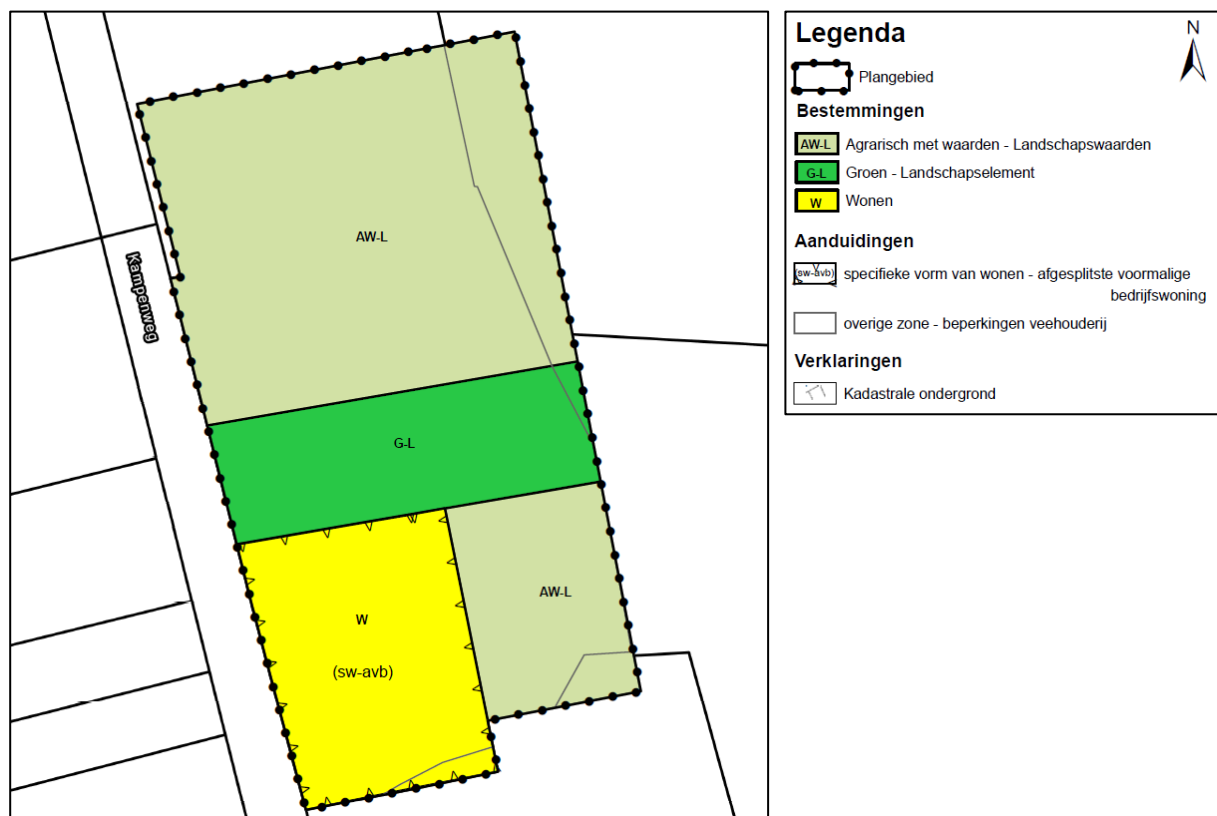
De gemeente Laarbeek heeft per brief d.d. 27 maart 2017 aangegeven dat de sanering van de zinkassen plaats kan vinden door het opslaan en afdekken van de vervuilde grond op de locatie. De provincie Noord-Brabant kan hier mee instemmen. Het hiermee te creëren gronddepot wordt wel landschappelijk ingepast. In paragraaf 3.2 is deze landschappelijke inpassing verder uitgewerkt.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Beoogde ontwikkeling

Ter plaatse van het plangebied is in de huidige situatie sprake van een agrarische bestemming met de enkelbestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'. Beoogd wordt de huidige bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' om te zetten in de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – afgesplitste voormalige bedrijfswoning'. Overtollige bebouwing in de vorm van een rundveestal ter grootte van 940 m² alsmede overbodige erfverharding ter grootte van circa 1.000 m² wordt gesaneerd. De zinkassen die zich binnen het plangebied bevinden worden weggehaald en verwerkt in een gronddepot. Het gronddepot wordt gesitueerd achter de te behouden veldschuur. Deze nieuwe donk wordt landschappelijk ingepast.

Navolgende figuur geeft de beoogde planologische situatie van het plangebied aan Kampenweg 2 na herontwikkeling weer, geprojecteerd op een luchtfoto. De verbeelding op schaal behoort tevens tot onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 12: Beoogde verbeelding voor het plangebied aan Kampenweg 2 te Beek en Donk

Op de locatie wordt 260 m² bijgebouw in de vorm van de aanwezige veldschuur gehandhaafd. De veldschuur is thans in gebruik als opslagruimte voor landbouwwerktuigen ten behoeve van de bewerking van de omliggende landbouwgronden. De veldschuur is momenteel tevens een verblijfsplaats voor de steenuil, de kerkuil en boerenzwaluw. Sanering van de veldschuur is gezien het te handhaven hobbymatige landbouwgebruik of een eventuele extensieve nevenfunctie bij de

woonbestemming en de aanwezige faunasoorten niet gewenst. Deze schuur blijft derhalve met de beoogde herontwikkeling behouden.

De planologische koppeling van het agrarische bouwvlak Kampenweg 2 aan het bouwvlak Vonderweg-Oost 1 wordt met de omzetting naar een woonbestemming ongedaan gemaakt. Het agrarische bouwvlak Vonderweg-Oost 1 wordt daarbij gekoppeld aan het agrarische bouwvlak Kleinbroekdreef 4 te Aarle-Rixtel. Met het verleggen van de koppeling worden er geen extra bouw mogelijkheden voor de intensieve veehouderij gecreëerd. Het bouwvlak Kleinbroekdreef 4 biedt plaats aan een intensieve veehouderij. Het bouwvlak is strak rondom de bestaande bebouwing gesitueerd waardoor er geen extra bebouwing mogelijk is.

3.2 Landschappelijke inpassing

Het plangebied aan Kampenweg 2 is reeds landschappelijk ingepast. Aan de west-, zuid- en oostzijde is het perceel afgeschermd door een beukenhaag. Verder zorgen (Hollandse) Eiken en enkele haagbeuken voor verdere inpassing en afscherming van het perceel. Aan de Kampenweg is een houtsingel van inlandse beplanting gelegen die voor een verdere landschappelijke inpassing zorgt.

Aan de noordzijde wordt het perceel landschappelijk ingepast door het toevoegen van een gronddepot in de vorm van een donk, met een landschappelijke beplanting. In dit gronddepot worden de zinkassen verwerkt die zich nu verspreid over het perceel bevinden. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich reeds meer donken. In Noord-Brabant werd het woord of de naam Donk vooral gehecht aan een grote hoge zandkop of een plateaurand langs een beekdal. Omdat donken een hogere en drogere plek in een vaak drassige omgeving boden, waren ze aantrekkelijk voor de landbouw maar vooral als vestigingsplaats voor mensen. Donk vindt men dan ook terug in tal van achternamen, maar ook als donk in vele plaatsnamen, bijvoorbeeld Beek en Donk. Deze donk zal worden aangeplant en dienst doen als landschappelijke inpassing. Navolgende figuur geeft een overzicht van de toekomstige situatie weer. De Donk zal worden voorzien van een deklaag van 50 cm. schone teeltaarde. Hierop worden struiken aangeplant. Het betreft een aanplant van inlandse bes- en vruchtdragende struiksoorten passend bij de streek bestaande uit Inlandse vogelkers (15%), Gelderse roos (15%) Hazelaar (15%), Vlier (15%), Vuilboom (15%), Meidoorn (15%) Hondсроos (10%). De struiken worden groepsgeleids op een plantafstand van 100 cm. in de rij en 100 cm. tussen de rij op de donk aangeplant.



Figuur 13: Landschappelijke inpassing plangebied Kampenweg 2 te Beek en Donk

3.3 Verkeer en parkeren

De woning aan Kampenweg 2 is reeds ontsloten op de Kampenweg. In de huidige situatie is reeds een inrit aanwezig voor de woonboerderij. Het plangebied biedt ruimschoots de ruimte voor parkeren voor 2 auto's en voor manoeuvreren op eigen terrein. Navolgende figuur geeft een beeld van de huidige ontsluiting van het plangebied.



Figuur 14: Bestaande oprit Kampenweg 2

3.4 Vonderweg-Oost 1 en Kleinbroekdreef 4

De veehouderij op de locatie Kampenweg 2 wordt gesaneerd. De milieuvergunning wordt daarbij ook ingetrokken en de stallen worden gesloopt. In samenhang wordt het agrarische bouwvlak van deze locatie ontkoppeld van de locatie Vonderweg-Oost 1. In samenhang hiermee wordt de locatie Vonderweg-Oost 1 gekoppeld aan de locatie Kleinbroekdreef 4 te Aarle-Rixtel. Op deze wijze wordt voorkomen dat er een zelfstandig bouwvlak voor de intensieve veehouderij ontstaat naast de toekenning van een woonbestemming. Met de nieuwe koppeling komen er geen extra bouw mogelijkheden voor de intensieve veehouderij. De grootte van de beide bouwvlakken wijzigt immers niet. Beide bouwvlakken kennen thans ook al de aanduiding 'intensieve veehouderij'.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Er is in de SVIR een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. De beoogde herontwikkeling is zeer kleinschalig van aard en heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is het verplicht om in het geval dat een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een bestemming gewijzigd. Er is geen sprake van toevoeging van een woning of een andere stedelijke functie. Ook is er geen sprake van een nieuw ruimtebeslag. De beoogde bestemmingswijziging leidt niet tot een stedelijke ontwikkeling. Derhalve hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden toegepast.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SRO) vastgesteld, waarmee de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening uit 2010 is geactualiseerd. De provincie geeft in de SRO de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025

(met een doorkijk naar 2040) weer. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei-, zand- en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De SRO wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. Deze Verordening wordt hierna besproken.

4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

4.2.2.1 Inleiding

De Verordening ruimte Noord-Brabant, hierna de Verordening ruimte genoemd, is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Verordening ruimte staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

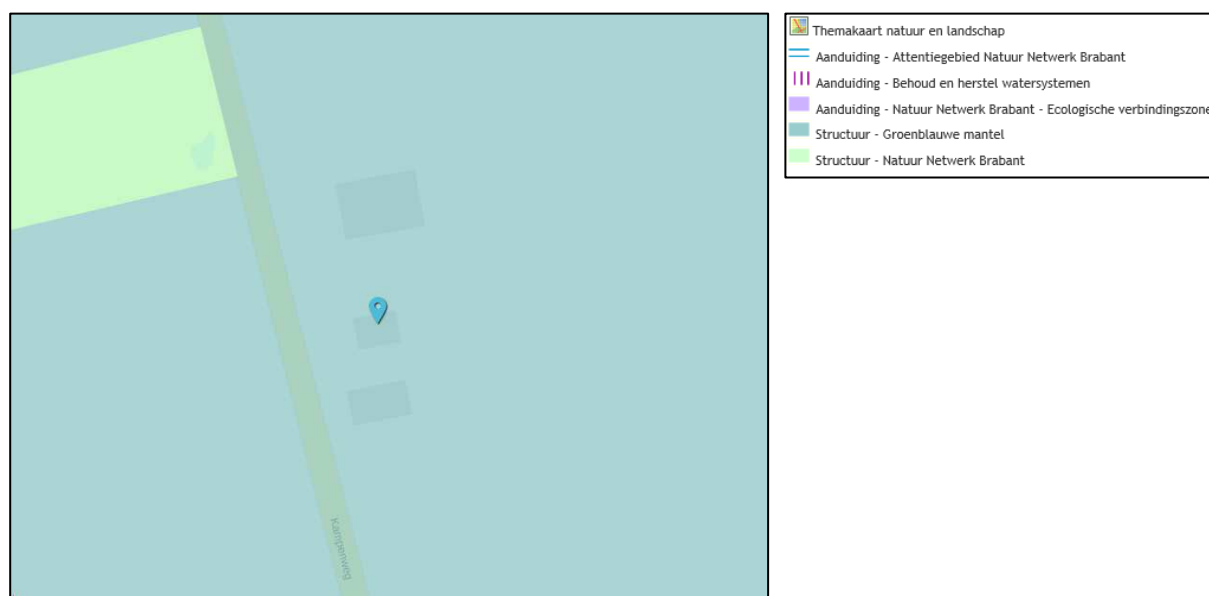
- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- cultuurhistorie.

In navolgende subparagrafen wordt ingegaan op de aanduidingen van het plangebied in de Verordening ruimte en wordt de beoogde herontwikkeling getoetst aan de regels van de Verordening ruimte.

4.2.2.2 Aanduidingen plangebied in Verordening ruimte

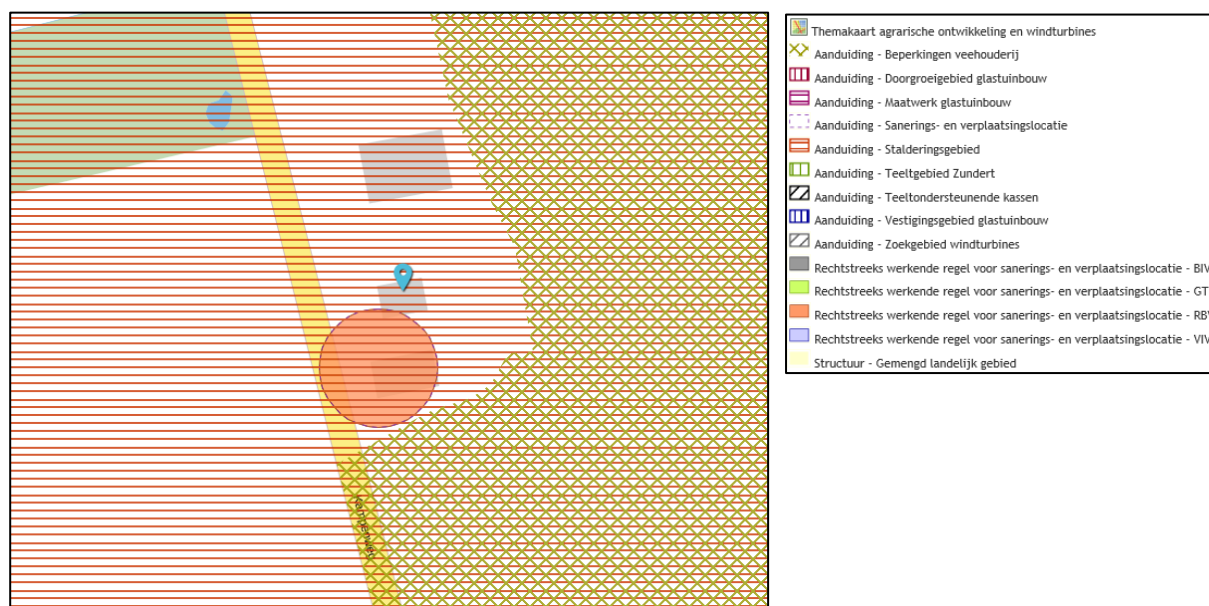
Het plangebied is in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen binnen de structuur 'Groenblauwe mantel'. De 'Groenblauwe mantel' zijn die gebieden met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en

water die overwegend grenzen aan de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbingszone of die deze verbinden. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de 'Groenblauwe mantel' dient te strekken tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de themakaart 'natuur en landschap' uit de Verordening ruimte waarop het plangebied is aangeduid als gelegen binnen de structuur 'Groenblauwe mantel'.



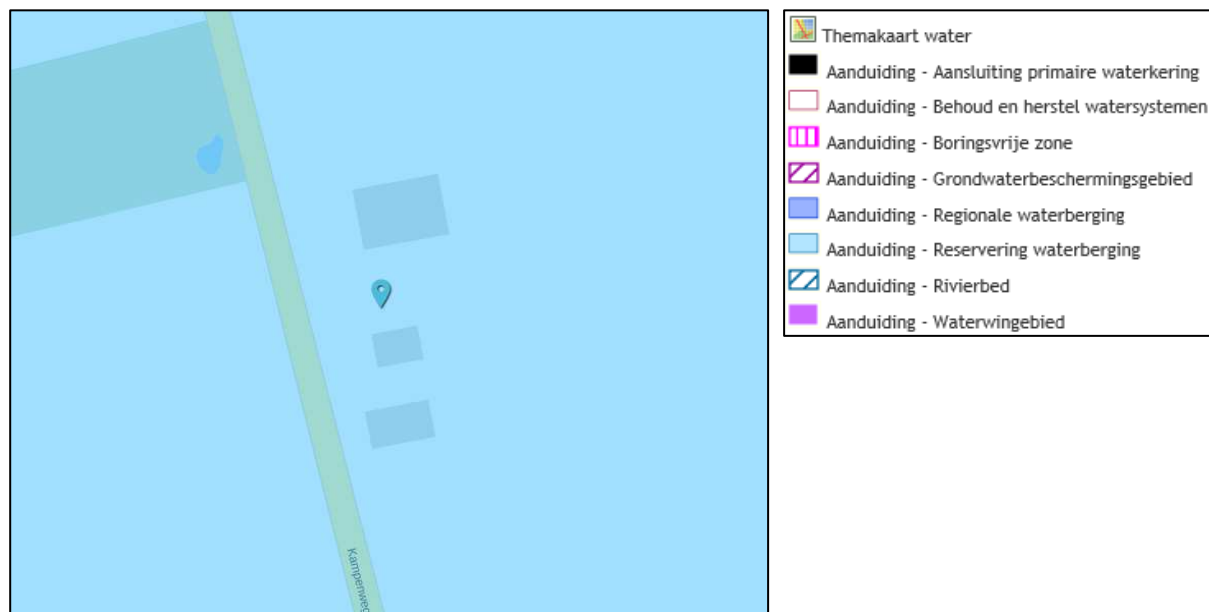
Figuur 15: Ligging van het plangebied (met een blauwe marker) in de Verordening ruimte, themakaart 'natuur en landschap'

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines' uit de Verordening ruimte waarop op een deel van het plangebied is aangewezen als gelegen binnen de aanduiding 'Rechtstreeks werkende regel voor sanerings- en verplaatsingslocatie - RBV'. Het plangebied kent tevens de aanduiding 'Stalderingsgebied'.



Figuur 16: Ligging van het plangebied (blauwe marker en rode cirkel) in de Verordening ruimte, themakaart 'agrarische ontwikkelingen en windturbines'

Het plangebied is op de themakaart 'water' aangeduid als gelegen binnen een 'reserveringsgebied voor waterberging'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de themakaart 'water' uit de Verordening ruimte waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 17: Ligging van het plangebied (met een blauwe marker) in de Verordening ruimte, themakaart 'water'

Hierna wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels uit de Verordening ruimte. Het plangebied is niet aangeduid op de overige themakaarten uit de Verordening ruimte.

4.2.2.3 Toets aan regels Verordening ruimte

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast vraagt de provincie gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

Artikel 3.1 ziet toe op toepassing van het principe van zuinig ruimtegebruik. De beoogde bestemmingswijziging ziet niet toe op het oprichten van extra bebouwing. Er vindt geen uitbreiding plaats op het plangebied. Door overtollige bebouwing te slopen en de beoogde woonbestemming landschappelijk in te passen vindt een aanzienlijke kwaliteitsverbetering plaats.

Het tweede principe betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap. Artikel 3.2 van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied. De provincie kent hiervoor de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat, wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de SRO en de Verordening ruimte is de rood met groen koppeling vertaald in

het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. Een basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond wordt hierbij redelijk geacht.

Het plangebied zal geheel landschappelijk worden ingepast. De huidige inpassing in de vorm van Hollandse Eiken, een beukenhaag en een houtsingel bestaande uit inheemse houtsoorten blijven gehandhaafd. Aan de noordzijde van het plangebied wordt een donk aangelegd en geheel landschappelijk ingepast. Navolgende tabel geeft een beeld van de te realiseren kwaliteitswinst in het kader van de regels voor kwaliteitverbetering van het landschap van de provincie Noord-Brabant.

BEREKENING TEGENPRESTATIE KWALITEITVERBETERING			
Oude waarden en ondergronden	m²	waarde/m²	waarde
Agrarisch bouwvlak	12.287	€ 25,00	€ 307.175,00
Totaal oud	12.287		€ 307.175,00
Nieuwe waarden en ondergronden	m²	waarde/m²	waarde
Woonbestemming eerste 1.000 m ²	1.000	€ 270,00	€ 270.000,00
Woonbestemming tuindeel	1.734	€ 60,00	€ 104.040,00
Agrarisch onbebouwd	9.553	€ 5,00	€ 47.765,00
Totaal nieuw	12.287		€ 421.805,00
Bestemmingswinst			€ 114.630,00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering			€ 22.926,00
Bestemmingswinst		€ 114.630,00	
Minimale basisinspanning	20%		

Tabel 1: Berekening voor kwaliteitsverbetering van het landschap voor het plangebied

De beoogde ontwikkeling leidt tot een berekende bestemmingsplanwinst van € 114.630,-. Met de minimale basisinspanning van 20% dient dan een tegenprestatie in het kader van de ruimtelijke kwaliteit te worden gerealiseerd van € 22.296,-. Navolgend is de uitwerking van de tegenprestatie weergegeven.

Element	aantal	Oppervlakte in m ²	Norm per eenheid st. incl. BTW	Vergoeding aanleg/sloop	Beheersbijdrage per are	Vergoeding onderhoud 10 jr	Compensatie vergoeding totaal
Sloop stallen	1	940		€ 25,00			€ 23.500,00
Sloop erfverharding		1000		€ 5,00			€ 5.000,00
L8C3 Landschapsboom in groepen in grasland	22		€ 60,62	€ 1.333,64	€ 9,86	€ 591,60	€ 1.925,24
L1A Hakhoutsingel		1300		€ 0,00	€ 11,78	€ 1.531,40	€ 1.531,40
Waardevermindering gronden natuur		2225	€ 6,22				€ 13.839,50
Trajectbegeleiding erf							€ 1.500,00
Totaal							€ 47.296,14

Tabel 2: Gerealiseerde kwaliteitsverbetering binnen het plangebied

De kwaliteitsverbetering als gevolg van de sloop van overtollige bebouwing, erfverharding en het onderhoud en aanplant van de aanwezige en nieuwe beplanting overtreft de benodigde tegenprestatie ruimschoots. Daarnaast vindt waardevermindering van de gronden plaats. Voldaan wordt daarmee aan artikel 3 van de Verordening ruimte.

Artikel 6.3 en 6.4 Veehouderijen en Afwijkende regels veehouderij

De veehouderij op de locatie Kampenweg 2 wordt gesaneerd. De milieuvergunning wordt daarbij ook ingetrokken en de stallen worden gesloopt. In samenhang wordt het agrarische bouwvlak van deze locatie ontkoppeld van de locatie Vonderweg-Oost 1. In samenhang hiermee wordt de locatie Vonderweg-Oost 1 gekoppeld aan de locatie Kleinbroekdreef 4 te Aarle-Rixtel. Op deze wijze wordt voorkomen dat er een zelfstandig bouwvlak voor de intensieve veehouderij ontstaat naast de toekenning van een woonbestemming. Met de nieuwe koppeling komen er geen extra bouw mogelijkheden voor de intensieve veehouderij. De grootte van de beide bouwvlakken wijzigt immers niet. Beide bouwvlakken kennen thans ook al de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Hiermee wordt voldaan aan genoemde artikelen.

Artikel 6.7 Wonen

In artikel 6.7, vijfde lid van de Verordening ruimte is aangegeven dat een voormalige bedrijfswoning kan worden gebruikt als burgerwoning mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. De beoogde ontwikkeling past binnen de regels van de Verordening ruimte. Overtollige bebouwing in de vorm van een rundveestal wordt gesloopt. Daarnaast worden ook overtollige erfverharding en zinkassen gesaneerd.

Artikel 13 en 14 Aanduiding regionale waterberging en reservering waterberging

De artikelen 13 en 14 uit de Verordening ruimte zijn gericht op het tegengaan van activiteiten die ten koste kunnen gaan van het waterbergend vermogen van het gebied. In de artikelen zijn de minimale eisen verwoord die in het bestemmingsplan moeten zijn opgenomen. Uiteraard kan een gemeente ervoor kiezen om meer regels op te nemen (die strekken tot behoud van het waterbergend vermogen van het gebied en het tegengaan van ingrepen die een negatief effect kunnen hebben op het waterbergend vermogen). De beoogde ontwikkeling ziet op sanering van een rundveestal. Zinkassen worden uit de bodem gehaald en samengevoegd in een aan te leggen donk. Deze donk wordt landschappelijk ingepast. De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met regels uit de Verordening ruimte voor wat betreft waterdoelstellingen.

Artikel 26 Stalderingsgebied

Artikel 26 van de Verordening ruimte biedt binnen het 'Stalderingsgebied' onder voorwaarden mogelijkheden voor veehouderijen voor vestiging van of omschakeling naar een hokdierhouderij of voor de uitbreiding van bebouwing ten behoeve van een hokdierhouderij. De beoogde herontwikkeling ter plaatse van het plangebied aan Kampenweg 2 heeft geen betrekking op de veehouderij en is derhalve niet in strijd met de regels.

Artikel 32 en 36 Saneringslocatie

Ter plaatse van het plangebied is de RBV-regeling toegepast. Ter plaatse geldt derhalve dat geen nieuwe bebouwing mag worden opgericht ten behoeve van de uitoefening van een veehouderij en/of een glastuinbouwbedrijf. Met de beoogde herontwikkeling wordt de huidige agrarische bestemming omgezet naar de bestemming 'Wonen', waarbij overtollige bebouwing wordt gesloopt en de overige

gronden worden afgewaardeerd naar agrarisch en natuur. Geen mogelijkheden worden geboden voor het oprichten van nieuwe bebouwing.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Laarbeek

De Structuurvisie van de gemeente Laarbeek is vastgesteld 16 september 2010. Het plangebied is niet aangeduid op de visiekaart in de structuurvisie, waardoor er geen randvoorwaarden voortvloeien uit deze Structuurvisie ten opzichte van het plangebied.

4.3.2 Programmaplan duurzaamheid 2016

De gemeente Laarbeek beschrijft in het programmaplan duurzaamheid 2016 voor een brede aanpak van het begrip duurzaamheid. De gemeente Laarbeek hanteert het begrip 'Our common future'. Dit betekent dat een ontwikkeling tegemoet moet komen aan de noden van het heden zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeftes te voorzien in het gedrang te brengen. Met het wijzigen van de bestemming blijft de boerderij duurzaam behouden voor de toekomst. Daarbij wordt tevens een passende herbestemming aan de boerderij gegeven waarbij deze duurzaam wordt behouden. De bodemverontreiniging wordt op duurzame wijze gesaneerd.

4.3.3 Wonen in Laarbeek woonvisie 2017-2021

In de woonvisie 2017-2021 wordt een richtinggevend beleidskader geschetst waarbinnen de prioriteiten voor de komende 5 jaren gerealiseerd kunnen worden. In de woonvisie worden accenten gelegd en de kaders aangegeven waarbinnen ruimte wordt geboden aan nieuwe initiatieven. De belangrijkste doelstelling van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid is dat de huidige en toekomstige woningvoorraad aansluit bij de behoefte van de Laarbeekse bevolking. De beoogde ontwikkeling ziet niet toe op toevoeging van een woning. Wel wordt met de beoogde ontwikkeling aangesloten op de behoefte van initiatiefnemer tot het realiseren van een woonbestemming op zijn bestaande locatie als passende herbestemming op een voormalige veehouderijlocatie.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Ter plaatse van de huidige woning verandert de daadwerkelijke functie niet. De boerderij is reeds feitelijk als woning in gebruik en deze situatie blijft onveranderd. Aan de noordzijde van het perceel bevinden zich onder de erfverharding zinkassen. Deze worden verwijderd en verwerkt in een nieuw aan te leggen donk.

Op 1 mei 2017 is door Archimil een bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Kampenweg 2 te Beek en Donk. Dit bodemonderzoek maakt als bijlage onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing. De conclusies en aanbevelingen van dit onderzoek zijn hierna weergegeven:

“Op deze locatie lijkt sprake te zijn van een omvangrijke verontreiniging met zware metalen die gerelateerd zijn aan zinkassen. Uit het verkennend onderzoek en de afzonderlijke analyses is een eerste inkadering van de verontreiniging gebleken. Geadviseerd is om een aanvullend onderzoek uit te voeren teneinde de verontreiniging duidelijker in kaart te brengen.

Hiertoe zijn op 13-4-2017 de boringen 201 t/m 222 geplaatst door SIKB2001 erkend veldwerker G. v.d. Kant, daarbij geassisteerd door een collega van zusterbedrijf NIP

Op basis van deze gegevens dienen de interventiewaarde-contouren ten opzichte van de eerdere schatting aangepast te worden, op bijgaande tekening is de contour weergegeven. Hiervan uitgaande is het perceel over een oppervlakte van circa 6.575 m² sterk verontreinigd. De sterk verontreinigde bodemlaag is tussen 30 en 100 cm dik, vooralsnog wordt uitgegaan van een gemiddelde dikte van 65 cm. De totale hoeveelheid sterk verontreinigde grond is hiermee circa 4.275 m³.

Er is op basis hiervan sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging”

Uit het onderzoek blijkt waar de zinkassenverontreiniging zich bevindt. De verontreiniging wordt uit de bodem gehaald en geconcentreerd binnen een nieuw aan te leggen donk. Deze wijze waarop dit geschied is uitgebreid beschreven in het saneringsplan.

5.2 Waterhuishouding

5.2.1 Inleiding

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 inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes

gestileerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas.

5.2.1.1 Keur 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen ter plaatse van het plangebied is de 'Keur waterschap Aa en Maas 2015' 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 het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied is niet gelegen in een beschermings- of attentiegebied ingevolge de Keur 2015, of in een invloedsgebied van Natura 2000.

5.2.1.2 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. 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 verhard 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, een toename tussen 2.000 m² en 10.000 m² en een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

De beoogde herontwikkeling heeft slechts de wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming tot gevolg. Overtollige bebouwing en erfverharding wordt gesloopt. Er zal dan ook sprake zijn van een substantiële afname van het verharde oppervlak ter plaatse van het plangebied. Op basis van de 'Algemene regels Keur 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling een vrijstelling van het verbod voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

5.2.1.3 Principes waterschap Aa en Maas

Waterschap Aa en Maas hanteert onderstaande principes:

- gescheiden houden van vuil water 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.

5.2.2 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen, dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt et cetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.2.3 Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van het plangebied wordt ongewijzigd afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Er is sprake van voldoende capaciteit voor het afvoeren van afvalwater.

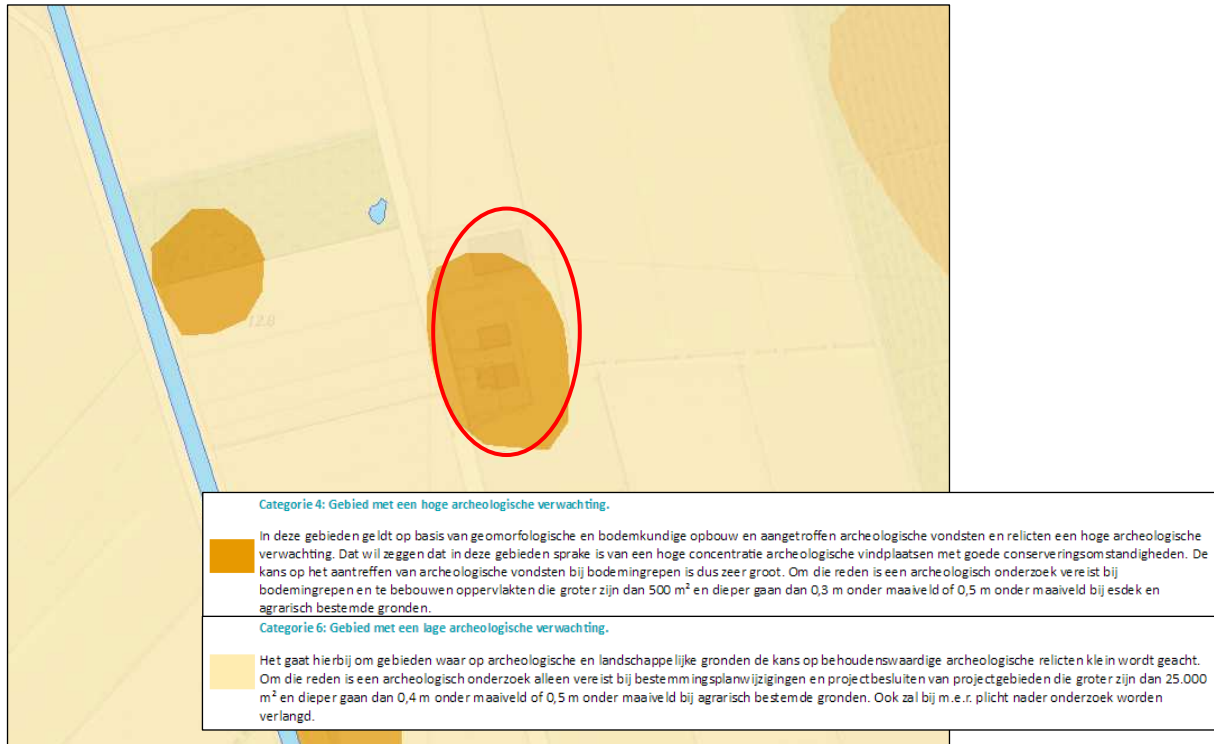
5.3 Archeologie

5.3.1 Inleiding

In het Verdrag van Valletta is een beschermingsregime voor archeologische waarden op Europees niveau vastgesteld. In de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt opgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

5.3.2 Erfgoedverordening gemeente Laarbeek 2013

De gemeente Laarbeek heeft in het kader van de Wamz en de Wet ruimtelijke ordening een eigen gemeentelijk archeologiebeleid geformuleerd in de 'Erfgoedverordening gemeente Laarbeek 2013'. Hierin staat beschreven dat: 'Het is verboden om zonder on in afwijking van een vergunning get archeologische bodemarchief in een archeologisch waardevol gebied of archeologisch verwachtingsgebied te verstoren, te beschadigen of te vernielen'. Het plangebied kent op basis een lage tot hoge archeologische waarde. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de archeologische verwachting ter hoogte van het plangebied.



Figuur 18: Ligging plangebied (met een rode cirkel aangeduid) op archeologische verwachtingskaart

Er is veelal sprake van een hoge archeologische verwachtingswaarde. Met het wijzigingen van de bestemming wordt de bodem niet geroerd. In het noorden van het plangebied wordt de rundveestall gesaneerd. Hierbij vinden geen bodemingrepen plaats die zich buiten de gestelde kaders begeven. Wel vinden in het kader van het saneren van verontreinigende zinkassen bodemingrepen plaats tot een oppervlakte van 6.575 m² en een maximale diepte van 1 meter. Deze grond is met de storting van de zinkassen destijds geroerd. Het verwijderen van de zinkassen heeft geen verdere roering van de grond tot gevolg.

5.4 Wet natuurbescherming

5.4.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

5.4.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling

dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. In de omgeving van het plangebied zijn geen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden gelegen. Daarbij ziet de ontwikkeling toe op herbestemming van een voormalige agrarische bestemming naar een woonbestemming. Deze ontwikkeling heeft geen invloed op de natuurwaarden in wijde omgeving.

5.4.3 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

Ter plaatse van het plangebied wordt de bestemming gewijzigd. Er wordt geen extra bebouwing beoogd. Wel wordt een bijgebouw in de vorm van een rundveestal gesloopt. Deze stal is tochtig en derhalve niet geschikt als habitat voor de vleermuis. Verwacht wordt dat enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, konijn, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen in de huidige tuin. Ter plaatse is tevens sprake van een aantal bomen. Indien met de beoogde herontwikkeling bomen worden verwijderd, dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen van eventueel aanwezige vogels (half maart tot en met juli). Derhalve dient dit plaats te vinden voorafgaand aan het broedseizoen, dus vóór maart. Hierdoor wordt het plangebied ongeschikt gemaakt voor broedvogels. Verstoring wordt daarmee voorkomen. Vanuit de algemene zorgplicht dient daarnaast tijdens de werkzaamheden continu gelet worden op aanwezigheid van al dan niet beschermde planten en dieren. Bij aantreffen van planten en dieren moet worden voorkomen dat deze worden verstoord.

5.5 Geluid

De woonboerderij kent in de huidige situatie al de mogelijkheid om volledig bewoond te worden. De boerderij is daarmee al in zijn geheel te beschouwen als een geluidsgevoelig object. Na de bestemmingswijziging is deze situatie niet anders. De boerderij blijft in zijn geheel geluidsgevoelig. Een geluidsonderzoek wegverkeerslawaai is dan ook niet noodzakelijk.

5.6 Agrarische bedrijvigheid

5.6.1 Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Bij het bepalen van een geurhindersituatie dient hiermee bekeken te worden naar de voorgrond- en achtergrondbelasting. Daarnaast dient bepaald te worden of een veehouderij met de beoogde herontwikkeling wordt belemmerd in haar ontwikkelingsmogelijkheden.

5.6.2 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object zoals een woning. Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m^3) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m^3 buiten de bebouwde kom. Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds.

De gemeente Laarbeek heeft in het kader van dit maatwerk een eigen geurverordening opgesteld. In het kader van deze Verordening is het plangebied aangeduid als gelegen in het buitengebied. De 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Laarbeek' stelt geen afwijkende geurnorm vast als maximale voorgrondbelasting voor het plangebied. Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden), dienen vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, omdat het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom gelegen is, minimaal 50 meter te bedragen.

5.6.3 Veehouderijen in de omgeving van het plangebied

Binnen een afstand van 500 meter tot het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. De beoogde ontwikkeling ziet op een wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Conform artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij geldt een vaste afstand van 50 meter tussen veehouderijen en een woning welke is gelegen op een (voormalig) agrarisch perceel. Derhalve geldt voor de woning binnen het plangebied een vaste afstand van 50 meter tot veehouderijen. Een berekening van de voorgrondbelasting is daarmee dan ook niet aan de orde. Binnen een afstand van 50 meter zijn geen veehouderijbedrijven gelegen.

De herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. De omliggende veehouderijen liggen op dermate grote afstand dat de herontwikkeling van het plangebied de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven daarmee niet belemmert.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. De indicatieve lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen niet agrarisch bedrijf gelegen. De beoogde herontwikkeling is in het kader van de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' dan ook geen bezwaar.

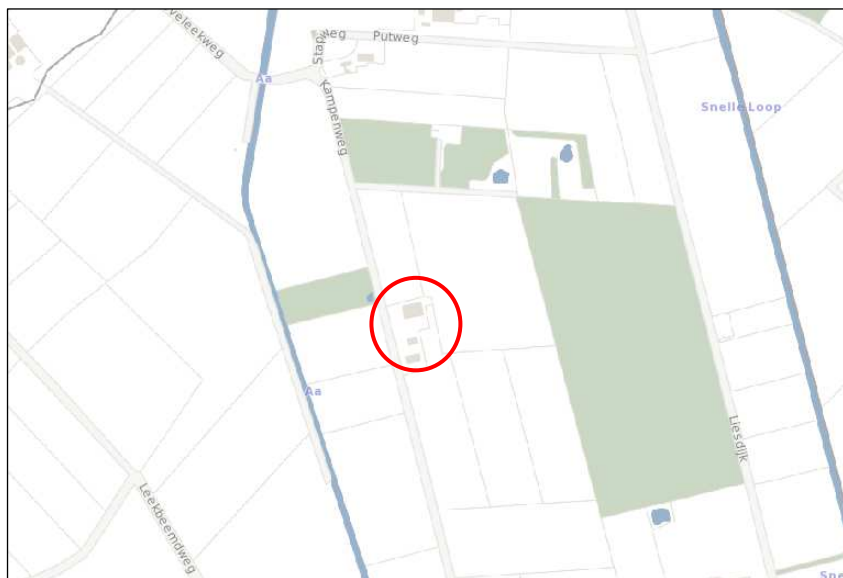
5.8 Externe veiligheid

5.8.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende subparagrafen nader toegelicht.

5.8.2 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de risicokaart externe veiligheid voor de omgeving van het plangebied (met een rode cirkel aangeduid).



Figuur 19: Uitsnede van de risicokaart externe veiligheid voor de omgeving van het plangebied (met een rode cirkel aangeduid)

5.8.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats, over de weg, het spoor, het water of via buisleidingen. Op circa 600 meter van het plangebied is een buisleiding van Gasunie Transport Services B.V. gelegen. Het plangebied bevindt zich ruim buiten de risicoafstand van deze buisleiding. In de omgeving van het plangebied bevinden zich ook geen hoogspanningslijnen.

5.9 Luchtkwaliteit

Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien de beoogde herontwikkeling slechts de herstemming van een woning mogelijk maakt, kan worden gesteld dat het plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

5.10 Besluit m.e.r.

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

De beoogde ontwikkeling op het plangebied komt niet voor op de D-lijst van het Besluit m.e.r. en zal dan ook niet worden beoordeeld in het kader van het Besluit m.e.r. Onderdeel C van het Besluit m.e.r. wijst de activiteiten en gevallen aan waarvoor een directe m.e.r.-plicht geldt. In dit onderdeel staan de activiteiten benoemd die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. De beoogde ontwikkeling op het plangebied komt ook niet voor op de C-lijst van het Besluit m.e.r. en is derhalve ook niet m.e.r.-plichtig. Ook blijkt uit deze ruimtelijke onderbouwing dat er met de beoogde ontwikkeling geen sprake is van aantasting van waarden.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functie-aanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

6.3 Algemene toelichting regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- Gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Nadere detaillering van de bestemming
- Bouwregels;
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.

6.4 Toelichting bestemming

6.4.1 Agrarisch – Agrarisch bedrijf

De voor 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen, met ter plaatse van de

aanduiding 'veehouderij' tevens een veehouderij. Per bestemmingsvlak mag niet meer dan één agrarisch bedrijf aanwezig zijn. De twee bestemmingsvlakken met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' zijn gekoppeld middels een 'relatie' op de verbeelding, waarmee de twee locaties tezamen één agrarisch bedrijf vormen. Ter plaatse worden geen bedrijfswoningen toegestaan. Bedrijfsgebouwen mogen een goothoogte hebben van maximaal 5,5 meter en een nokhoogte van maximaal 11 meter.

6.4.2 Agrarisch met waarden – Landschapswaarden

De voor 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen, voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden, (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en voor extensief recreatief medegebruik. Gebouwen zijn op de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' niet toegestaan.

6.4.3 Groen – Landschapselement

De voor 'Groen – Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van groen en landschapselementen, bermen en beplanting alsmede (zand)paden, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, nutsvoorzieningen en voor extensief recreatief medegebruik. Op de voor 'Groen – Landschapselement' aangewezen gronden mogen geen gebouwen of bouwwerken worden gebouwd, behoudens kleine gebouwen en bouwwerken ten behoeve van het groenbeheer en extensief recreatief medegebruik en eenvoudige voorzieningen zoals informatieborden, picknickplekken, banken en afvalbakken.

6.4.4 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven, paden en wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en voor groenvoorzieningen. Ter plaatse wordt één woning toegestaan, met een inhoud van maximaal 600 m³, goothoogte van maximaal 5,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter, tenzij de huidige inhoud of hoogte meer of groter is, waarbij het bestaande als maximum geldt.

6.4.5 Waarde – Cultuurhistorische bomen

De voor 'Waarde – Cultuurhistorische bomen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de boomgroeiplaats van waardevolle bomen. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werkzaamheden te verrichten binnen de boomgroeiplaats van waardevolle bomen, anders dan het normale onderhoud en/of gebruik, dan wel van ongeschikte betekenis.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze Grondexploitatiewet (Grexwet) is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Laarbeek zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft derhalve met de gemeente Laarbeek een anterieure overeenkomst gesloten. Ook worden hierin afspraken over planschade opgenomen. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd. In de regels van onderhavig bestemmingsplan is tevens verankerd dat de overtollige bebouwing wordt gesloopt, de bodemverontreiniging wordt gesaneerd en de landschappelijke inpassing wordt aangelegd en duurzaam in stand wordt gehouden.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden het bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

8. OVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

8.1 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraak verordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. Gezien de aard van het project in het kader van de Wet ruimtelijke ordening zal voor deze bestemmingsplanherziening geen inspraak worden verleend.

8.2 Overleg ex artikel 1.3.1. Bro

Artikel 1.3.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

De provincie Noord-Brabant is in het kader van het vooroverleg betrokken bij onderhavig bestemmingsplan. Per brief d.d. 24 januari 2018 heeft de provincie te kennen gegeven zich te kunnen vinden in de beoogde herontwikkeling van het plangebied. Wel geven zij in de vooroverlegreactie aan dat enkele regels van het voorontwerpbestemmingsplan in strijd zijn met de Verordening ruimte. De regels van onderhavig bestemmingsplan zijn naar aanleiding van de vooroverlegreactie dan ook op enkele punten aangevuld.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 10 februari 2018 voor een termijn van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen voor de zienswijzentermijn. Gedurende deze inzagetermijn is één zienswijze ingediend, door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant. De provincie constateert dat diverse artikelen naar aanleiding van de eerdere vooroverlegreactie zijn aangevuld dan wel aangepast, maar dat de regeling ten aanzien van veehouderijen zich in algemene zin nog niet volledig conformeerde aan de provinciale Verordening ruimte. Naar aanleiding van deze zienswijze is onderhavig bestemmingsplan op enkele punten aangevuld. Belangrijk uitgangspunt is daarbij de 'zorgvuldige veehouderij' en de voorwaarden die gelden bij een toename van de oppervlakte van bestaande bebouwing binnen het bouwperceel.