

Toelichting bestemmingsplan

Lekerstraat ong., Beek en donk



Plangebied

Lekerstraat ong., Beek en Donk

Projectnummer

LAAR11.R001

Datum en versie

26 juni 2023, versie 1

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
2.	Planbeschrijving	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Gewenste situatie	4
3.	Beleid	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.1.1	Nationale Omgivingsvisie (NOVI)	7
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	7
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	8
3.2.2	Omgevingsverordening Noord-Brabant	8
3.2.3	Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	9
3.3	Gemeentelijk beleid	16
3.3.1	Omgevingsvisie Buitengebied Laarbeek	16
3.3.2	Bestemmingsplan 'Buitengebied'	17
4.	Ruimtelijke aspecten	20
4.1	Natuur	20
4.1.1	Gebiedsbescherming	20
4.1.2	Soortenbescherming	22
4.2	Landschappelijke waarden	25
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	28
4.3.1	Cultuurhistorische waarden	28
4.3.2	Archeologische waarden	30
4.4	Verkeer, ontsluiting en parkeren	31
4.4.1	Verkeer en ontsluiting	31
4.4.2	Parkeren	32
5.	Milieuaspecten	34
5.1	Bodem	34
5.2	Water	35
5.3	Geluid	36
5.3.1	Wegverkeerslawaaï	36
5.3.2	Industrielawaai	37
5.4	Luchtkwaliteit	37
5.5	Geurhinder en veehouderij	38
5.5.1	Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)	39
5.5.2	Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)	40
5.6	Bedrijven en milieuzonering	42
5.7	Externe veiligheid	44
5.8	Duurzaamheid	45
6.	Waterparagraaf	46
6.1	Watertoets	46
6.2	Waterbeleid	46
6.3	Oppervlaktewater	47
6.4	Grondwater	48
6.5	Afvoer hemelwater	49

6.6	Huishoudelijk afvalwater	50
7.	Uitvoerbaarheid	51
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
7.2	Economische uitvoerbaarheid	51
8.	Juridische verantwoording	52
8.1	Algemene opzet	52
8.2	Toelichting op de verbeelding	52
8.3	Toelichting op de regels	52

Bijlagen

Bijlage 1	Situatietekening beoogde situatie
Bijlage 2	Berekening Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant
Bijlage 3	Berekening stikstofdepositie Aeries Calculator
Bijlage 4	Rapportages quickscan flora en fauna
Bijlage 5	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 6	Rapportage verkennend bodemonderzoek
Bijlage 7	Rapportage akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en besluit hogere waarde
Bijlage 8	Invoergegevens en resultaten berekening achtergrondbelasting V-Stacks Vergunning
Bijlage 9	Invoergegevens en resultaten berekening achtergrondbelasting V-Stacks Gebied

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Initiatiefnemer is voornemens op de locatie Lekerstraat ong. te Beek en Donk een woning met bijbehorend bouwwerk te bouwen. Naar aanleiding van de uitspraak (ECLI:NL:RVS:2022:3826 d.d. 21-12-2022) van de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op een verzoek om het treffen van een voorlopige voorziening is het planvoornemen aangepast.

De realisatie van de woning wordt niet langer mogelijk gemaakt met de zogenaamde ruimte-voor-ruimte-regeling. Voor de realisatie van de woning wordt gebruik gemaakt van de Beleidsmaatregel maatwerk omgevingskwaliteit die de ruimte-voor-ruimte-regel vervangt. Doel van de regeling is versterking van de omgevingskwaliteit.

Onderhavige ontwikkeling levert fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit door middel van sloop van overvloedige bedrijfsbebouwing in de omgeving. Hiertoe worden op een tweetal andere locaties - Pater van der Burgtweg 1 en Lekerstraat 10 – bedrijfsgebouwen en erfverharding gesloopt annex verwijderd. De drie genoemde locatie worden samen als één plangebied aangemerkt. Op deze wijze kan planologisch geborgd worden dat de sloop van de opstallen aan Lekerstraat 10 en Pater van der Burgtweg 1 wordt uitgevoerd in relatie tot de ontwikkeling van een woning aan de Lekerstraat ong.

Het voornemen is in strijd met de vigerende bestemmingsplannen. Op de locatie Lekerstraat ong. dient de agrarische bestemming te worden gewijzigd naar een woonbestemming. Voor het omzetten van de agrarische bestemming van Lekerstraat 10 naar een woonbestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. De bedrijfsbestemming van Pater van der Burgtweg 1 dient te worden gewijzigd naar 'Agrarisch'. Derhalve dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van Lekerstraat ong. is gelegen in het buitengebied van de gemeente Laarbeek op een afstand van circa 370 meter ten oosten van de kern Beek en Donk. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Beek en Donk, sectie F, nummer 2478.

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Lekerstraat. Aan de westzijde zijn een tweetal burgerwoningen en een voormalig vleesvarkensbedrijf (Lekerstraat 10) gelegen. Aan de oostkant grenst het plangebied aan een onverharde weg met een houtwal. Verder wordt het plangebied begrensd door agrarische gronden.

Het (voormalig) vleesvarkensbedrijf aan de Lekerstraat 10 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Laarbeek op een afstand van circa 185 meter ten oosten van de kern Beek en Donk. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Beek en Donk, sectie F, nummer 2477.

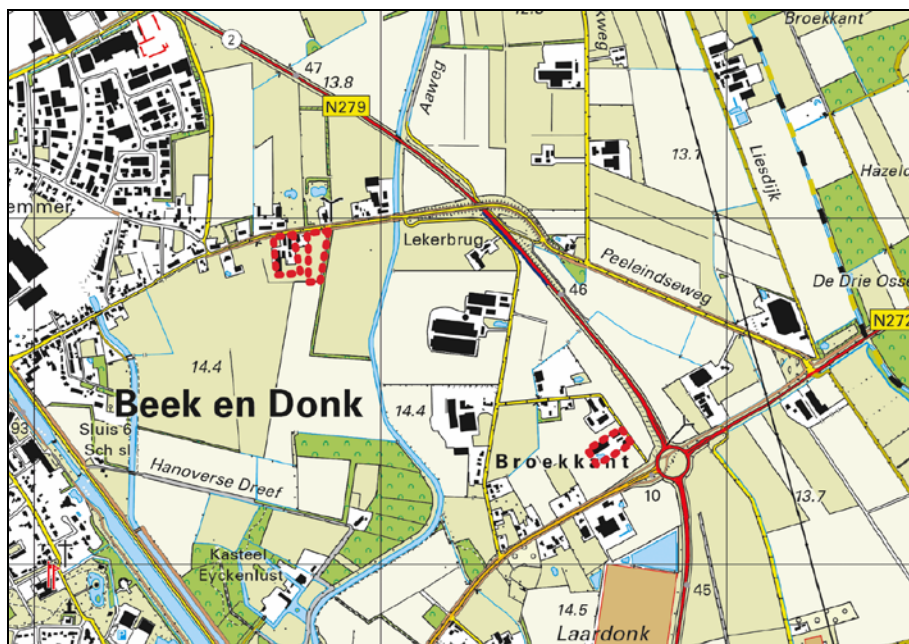
Aan de noordzijde grenst dit deel van het plangebied aan de Lekerstraat. Aan de oostzijde van het plangebied liggen dezelfde burgwoningen als genoemd bij Lekerstraat ong. Verder wordt het plangebied begrensd door agrarische gronden.

De locatie Pater van der Burgtweg 1 in Beek en Donk is gelegen in het buitengebied van de gemeente Laarbeek op een afstand van circa 1,4 kilometer ten oosten van de kern Beek en Donk. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Beek en Donk, sectie F, nummers 3191, 3192, 3193, 3194 en 3195.

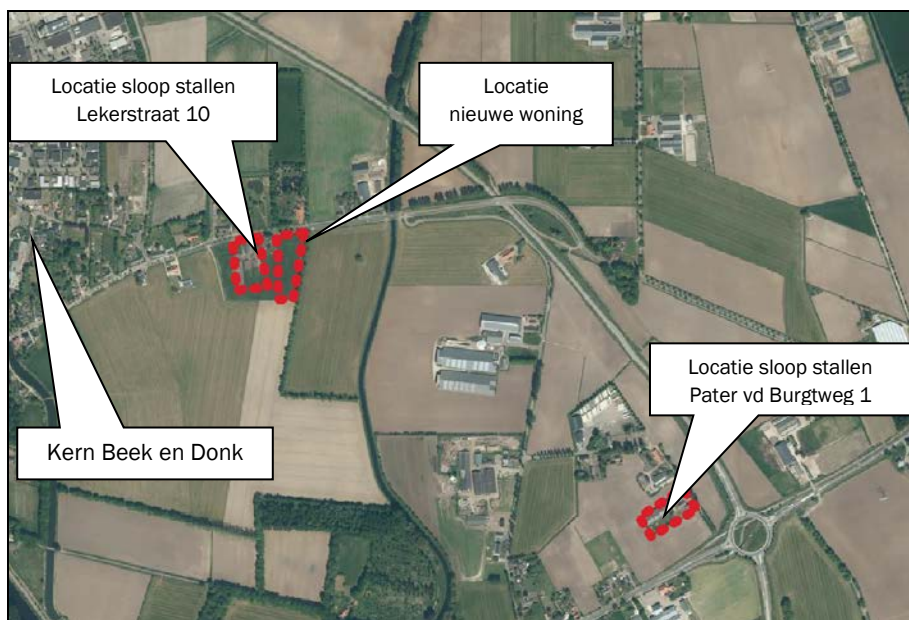
Aan de noordoostzijde grenst dit deel van het plangebied aan de doodlopende weg Bijenweg. Ongeveer 80 meter ten noordoosten van het plangebied ligt de Broekdalerbaan (N279) die loopt van Den Bosch naar Helmond. Het bedrijf is verkocht ten behoeve van verbreding van genoemde Rijksweg. Verder wordt het plangebied omringd door agrarische gronden.

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

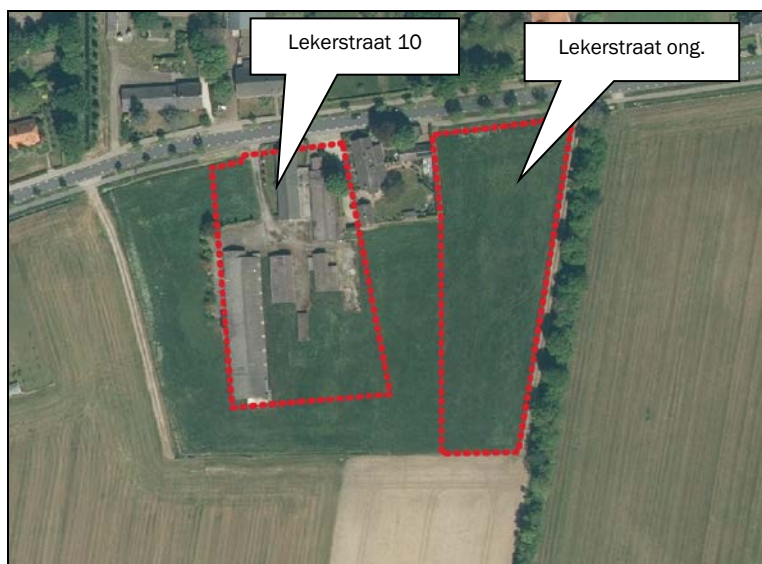
De volgende figuren tonen de ligging van het complete plangebied in relatie tot de omgeving.



Figuur 1: Topografische kaart ligging plangebied (plangebied rood gemarkeerd)



Figuur 2: Ligging plangebied op luchtfoto (plangebied rood gemarkeerd)



Figuur 3: Ligging plangebied Lekerstraat ong. en Lekerstraat 10 op luchtfoto

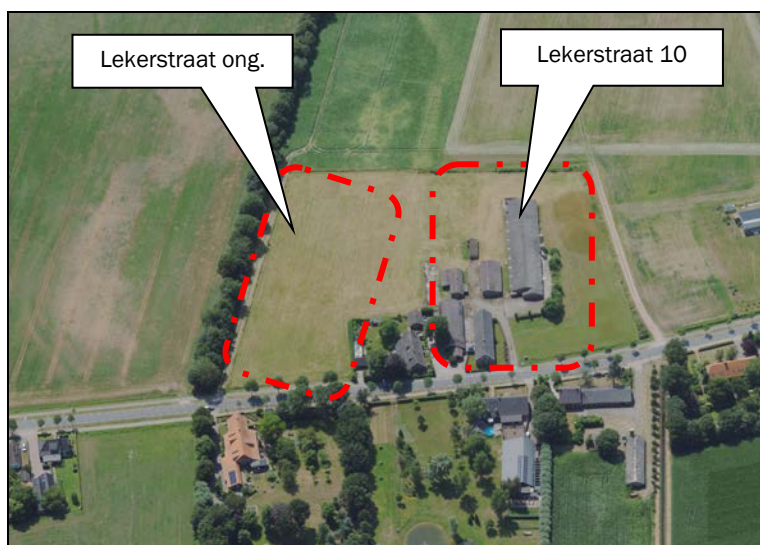


Figuur 4: Ligging plangebied Pater van der Burgtweg 1 op luchtfoto

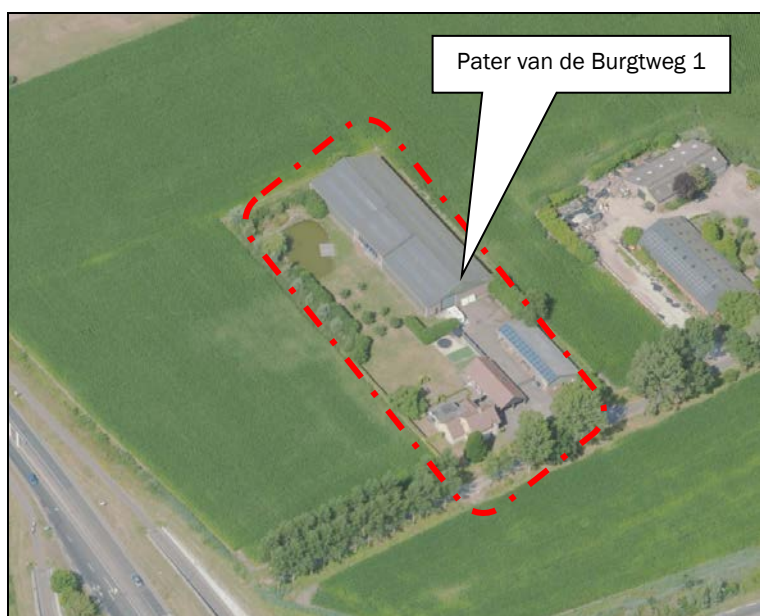
2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied Lekerstraat ong. betreft in de huidige situatie een perceel landbouwgrond zonder bebouwing (zie volgende figuur). Daarnaast maken de locaties Lekerstraat 10 en Pater van der Burgtweg 1 deel uit van het plangebied ten behoeve van onderhavige ontwikkeling. De locatie Lekerstraat 10 betreft een (voormalig) varkensbedrijf. Op de locatie Pater van der Burgtweg 1 bevindt zich een bedrijf met een loods voor stalling en opslag.



Figuur 5: Bestaande situatie plangebied Lekerstraat ong. en Lekerstraat 10



Figuur 6: Bestaande situatie plangebied Pater van der Burgtweg 1

2.2 Gewenste situatie

Initiatiefnemer is voornemens op de locatie Lekerstraat ong. te Beek en Donk een woning met bijbehorend bouwwerk te bouwen.

Voor de realisatie van de woning wordt gebruik gemaakt van de Beleidsmaatregel maatwerk omgevingskwaliteit die de ruimte-voor-ruimte-regel vervangt. Doel van de regeling is versterking van de omgevingskwaliteit.

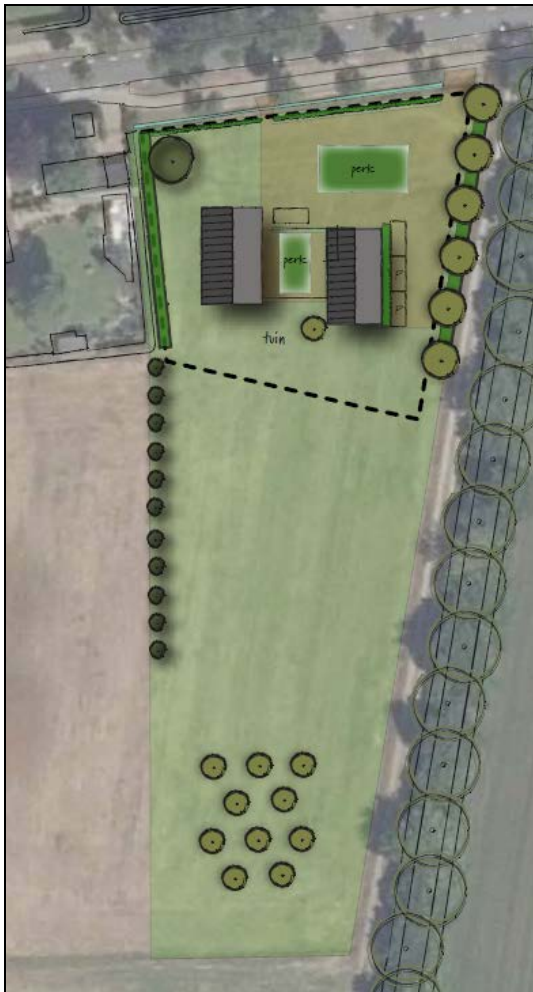
Realisatie van de woning wordt mogelijk gemaakt door het leveren van een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit door middel van sloop van overtollige bedrijfsbebouwing in de omgeving. Hiertoe worden op een tweetal andere locaties – Lekerstraat 10 en Pater van der Burgtweg 1 – bedrijfsgebouwen en erfverharding gesloopt annex verwijderd, waarna de vrijkomende gronden weer beschikbaar komen voor agrarisch grondgebruik. In totaal wordt aan de Lekerstraat 10 1.390 m² bebouwing gesloopt en 959 m² erfverharding verwijderd. Op de locatie Pater van der Burgtweg 1 wordt een loods van 1.285 m² gesloopt. De oppervlakte van de nieuwe woonbestemming aan de Lekerstraat ong. bedraagt 2.340 m². De woonbestemming van Lekerstraat 10 krijgt een oppervlakte van 2.240 m².

Het voornemen is in strijd met het vigerende bestemmingsplannen. Op de locatie Lekerstraat ong. dient de de agrarische bestemming te worden gewijzigd naar een woonbestemming. Voor het omzetten van de agrarische bestemming van Lekerstraat 10 naar een woonbestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. De bedrijfsbestemming van Pater van der Burgtweg 1 dient te worden gewijzigd in 'Agrarisch'. Voor de woning aan de Pater van der Burgtweg 1 die vooralsnog blijft staan, maar uiteindelijk wordt gesloopt ten behoeve van verbreding van de Rijksweg N279, wordt gebruik van het overgangsrecht, waarin elk bestemmingsplan voorziet. Bovendien moeten de sloop van de bebouwing en het verwijderen van de erfverharding middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan worden geborgd. Er dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

De volgende figuren geven een impressie van de beoogde ontwikkeling (zie ook bijlage).



Figuur 7: Situatieschets beoogde situatie Lekerstraat 10



Figuur 8: Situatieschets beoogde situatie Lekerstraat ong.



Figuur 9: Situatieschets beoogde situatie Pater van der Burgtweg 1

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toevoegen van een woning in ruil voor verbetering van de landschappelijke kwaliteit door middel van sloop van overtollige bedrijfsbebouwing in de omgeving. Onderhavig initiatief past binnen de Nationale omgevingsvisie.

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 toevoeging van één woning, wat niet wordt beschouwd als een stedelijke ontwikkeling. 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 in 2024 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 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 17 maart 2022 de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De verordening is opgesteld om te voldoen aan de nieuwe Omgevingswet.

De regels in de omgevingsverordening sluiten aan op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De regels sluiten verder aan bij vastgesteld beleid, bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken uit de Omgevingsvisie. Of de doelen en ambities voor duurzame energie uit de Energie-agenda of bij de uitwerking van beleid in het Regionaal waterprogramma.

De Omgevingswet vraagt dat provincies afwegen of het vanuit subsidiariteit nodig is om op provinciaal niveau rechtstreeks werkende (algemene) regels te stellen. In het algemeen geldt dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit

provinciale belangen nodig is om regels in te zetten, bijvoorbeeld omdat de provincie vanuit de wet verantwoordelijk is om bepaalde doelen te halen, of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

Bij het opnemen van instructieregels aan gemeente en waterschap geldt dat deze nodig zijn vanuit de opgaven en ambities uit de omgevingsvisie. Bij het vormgeven van de instructieregels geldt dat waar mogelijk is gewerkt met kaders die ruimte bieden voor eigen beleidsmatige invullingen. Voor enkele onderwerpen, zoals het Natuurnetwerk Brabant, beleid rondom de veehouderij of het voldoen aan omgevingswaarden is die ruimte beperkt.

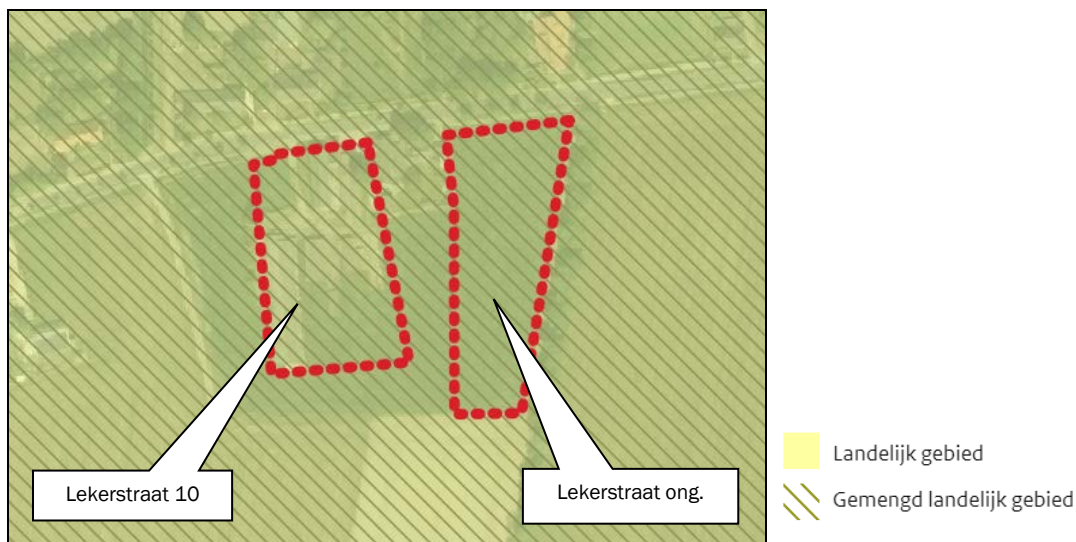
Ten opzichte van de huidige Interim omgevingsverordening is een aantal wijzigingen doorgevoerd. Een van de wijzigingen is dat de gebieden 'Verstedelijking afweegbaar' komen te vervallen. Gemeenten zijn daardoor zelf aan zet om gebaseerd op de diep-rond-breed methodiek uit de omgevingsvisie een afweging te maken waar stedelijke ontwikkeling het beste een plek kan krijgen.

Het beleid zoals opgenomen in de nieuwe Omgevingsverordening vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

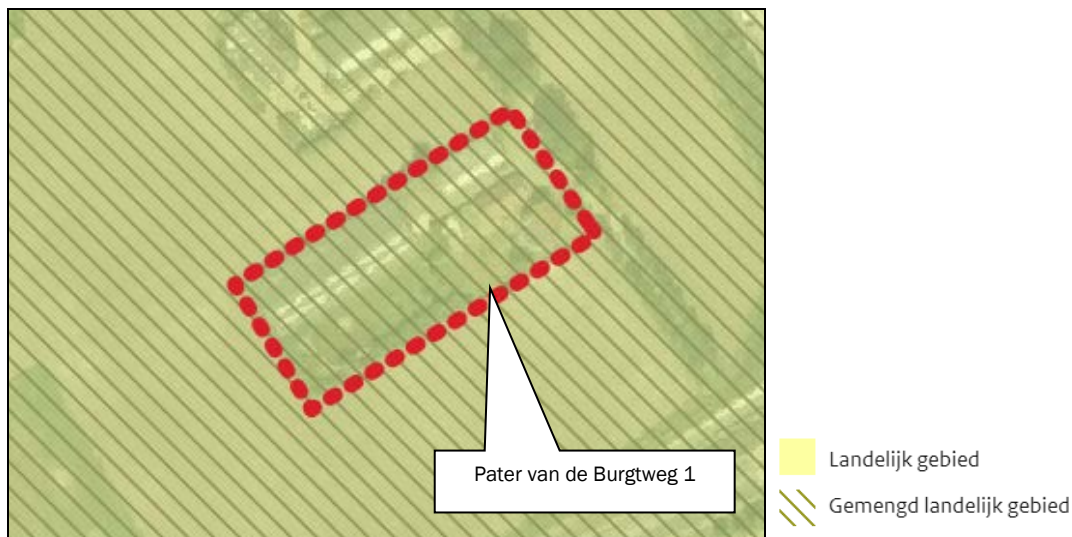
3.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld (geconsolideerde versie, 1 oktober 2022), 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.

Het plangebied is volgens de bijbehorende kaart gelegen binnen 'landelijk gebied', 'gemengd landelijk gebied' (zie volgende figuur).



Figuur 10: Uitsnede 'Basiskaart landelijk gebied' Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant



Figuur 11: Uitsnede 'Basiskaart landelijk gebied' Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Tot het gemengd landelijk gebied behoort het gebied buiten bestaand stedelijk gebied met uitzondering van Natuur Netwerk Nederland, ecologische verbindingzone, primaire waterkeringen, rivierbed en groenblauwe mantel. De provincie geeft binnen deze gebieden ruimte aan de gemeenten om zelf aan te geven welke ontwikkelmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarische gebruik prevaleert.

Verder is het plangebied gelegen binnen de aanduidingen 'stalderingsgebied' en 'beperkingen veehouderij'. Deze zijn gerelateerd aan de veehouderij. Aangezien het hier geen ontwikkeling van de veehouderij betreft, zijn deze regels niet van toepassing. De locatie Pater van der Burgtweg 1 is tevens een sanerings- en verplaatsingslocatie. Aangezien het hier geen agrarisch bedrijf betreft, zijn ook deze regels niet van toepassing.

De volgende regels zijn van toepassing op onderhavig initiatief:

- Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering;
- Artikel 3.8. Meerwaardecreatie;
- Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap;
- Artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied;
- Artikel 3.69 Afwijkende regels voor wonen.
- Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit.

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 enerzijds op de realisatie van een nieuwe woning met bijbehorend bouwwerk op een nieuwe locatie. Anderzijds wordt door middel van sloop van overvloedige bedrijfsbebouwing in de omgeving de landschappelijke kwaliteit in de omgeving verbeterd.

Op de locaties Lekerstraat 10 en Pater van der Burgtweg 1 wordt een deel van de bedrijfsgebouwen en erfverharding gesloopt annex verwijderd, waarna de vrijkomende gronden weer beschikbaar komen voor agrarisch grondgebruik.

Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan een goede omgevingskwaliteit door het aanbrengen van beplanting op de locatie Lekerstraat ong., 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.

Onderhavig plan ziet enerzijds op de realisatie van een nieuwe woning met bijbehorend bouwwerk op een nieuwe locatie. Anderzijds wordt overvloedige bedrijfsbebouwing op een tweetal locaties in de omgeving gesloopt, waarna de vrijkomende gronden weer beschikbaar komen voor agrarisch grondgebruik. In totaal wordt er aan de Lekerstraat 10 1.390 m² bebouwing gesloopt en 959 m² erfverharding verwijderd. Op de locatie Pater van der Burgtweg 1 wordt een loods van 1.285 m² gesloopt.

De ontwikkeling van de nieuwe woning aan de Lekerstraat ong. vormt een nieuw bouwperceel in het buitengebied. Het plan zorgt voor een netto afname van de totale oppervlakte bebouwing; door de sloop van de agrarische opstallen op de locatie Lekerstraat 10 (circa 1.390 m²) en de loods op de locatie Pater van der Burgtweg 1 (circa 1.285 m²) vindt er een relevante ontstening van het buitengebied plaats.

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.

Toepassing van de lagenbenadering

In artikel 3.7 worden regels gesteld ten aanzien van toepassing van de lagenbenadering. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. Dit betekent dat het effect van de beoogde ontwikkeling op de ondergrond, de netwerklaag en de bovenste laag beschouwd moet worden. Met het effect op de

ondergrond worden onder andere de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen. Door hierin actief de factor tijd te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

De toetsing van de gevolgen voor het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 en 5 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie

In artikel 3.8 worden regels gesteld ten aanzien van meerwaardecreatie. Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit zoals bedoeld in artikel 3.9 van de IOV kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan onder andere bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing.

Onderhavig plan ziet enerzijds op de realisatie van een nieuwe woning met bijbehorend bouwwerk op een nieuwe locatie. Anderzijds is sprake van een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit door middel van sloop van overvloedige bedrijfsbebouwing in de omgeving. Daarnaast wordt de ontwikkeling landschappelijk ingepast, wat eveneens bijdraagt aan een verbetering van de kwaliteit van de omgeving.

Geconcludeerd kan worden dat met de ontwikkeling diverse opgaven en belangen worden gecombineerd, zodat er op meerdere vlakken/voor meerdere personen meerwaarde wordt gecreëerd.

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.

In onderhavige situatie wordt voor de kwaliteitsverbetering aansluiting gezocht bij de Maatwerkregeling omgevingskwaliteit van de provincie Noord-Brabant. Zie de hiernavolgende beschrijving en uitwerking van de toetsing van onderhavige ontwikkeling aan de Maatwerkregeling omgevingskwaliteit.

Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

De nieuwe regeling biedt meer mogelijkheden voor ontwikkelingen in het landelijk gebied, zolang deze als doel hebben de omgevingskwaliteit te versterken. Belangrijkste voorwaarde daarbij is dat een initiatief realisering van de 'groene ontwikkeling' als doel heeft. Het is niet mogelijk om in het verleden gerealiseerde kwaliteitswinst in te brengen.

De regeling (artikel 3.78) stelt de volgende voorwaarden:

Een bestemmingsplan kan voor een concreet initiatief nieuwvestiging mogelijk maken als:

- a. de ontwikkeling volledig tot doel heeft een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert;
Onderhavige ontwikkeling levert fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit door middel van sloop van overtollige bedrijfsbebouwing in de omgeving. Hiertoe worden op de locaties Lekerstraat 10 en Pater van der Burgtweg 1 bedrijfsgebouwen en erfverharding gesloopt annex verwijderd. In totaal wordt er aan de Lekerstraat 10 1.390 m² bebouwing gesloopt en 959 m² erfverharding verwijderd. Op de locatie Pater van der Burgtweg 1 wordt een loods van 1.285 m² gesloopt. Tevens wordt de versterking van de omgevingskwaliteit gerealiseerd door het aanbrengen van beplanting binnen het plangebied aan de Lekerstraat.
- b. de realisering van de onder a bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;
Er wordt geen gebruik gemaakt van andere regelingen met betrekking tot sloop van bedrijfsgebouwen. De sloop van de bebouwing en het verwijderen van de erfverharding worden middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan geborgd. Ook wordt de landschappelijke inpassing verzekerd middels een voorwaardelijke verplichting.
- c. de ontwikkeling door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overtollige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon- en leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden;
De meerwaardecreatie is onder het kopje 'meerwaardecreatie' in deze paragraaf toegelicht.
- d. de ontwikkeling en de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77 . Hierbij wordt ingegaan op de volgende aspecten:
 1. Welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;
In paragraaf 3.3.1 wordt met de omgevingsvisie Buitengebied Laarbeek de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, waarin het plangebied zich bevindt, toegelicht; De ontwikkeling van een woning is toegestaan, mits een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden aangetoond en de bestaande agrarische belangen niet worden geschaad. Dat wordt voldaan met betrekking tot de milieuaspecten wordt toegelicht in hoofdstuk 5.
 2. Welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, mobiliteit, agrarisch ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
In hoofdstuk 4 en 5 worden de ruimtelijke en milieu-hygiënische aspecten toegelicht.
 3. Op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van kwaliteitsverbetering landschap;
De nieuwe woonbestemming aan de Lekerstraat ong. wordt landschappelijk ingepast. In paragraaf 4.2 wordt het landschappelijk inpassingsplan nader uitgewerkt.

4. Op welke wijze de sloop van overtollige bebouwing wordt gerealiseerd;
Op de locaties Lekerstraat 10 en Pater van der Burgtweg 1 worden bedrijfsgebouwen en erfverharding gesloopt annex verwijderd. In totaal wordt er aan de Lekerstraat 10 1.390 m² bebouwing gesloopt en 959 m² erfverharding verwijderd. Op de locatie Pater van der Burgtweg 1 wordt een loods van 1.285 m² gesloopt.

- e. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, gezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;
Initiatiefnemer bouwt een woning aan de Lekerstraat ong. in plaats van zijn huidige woning aan de Pater van der Burgtweg, omdat de locatie is opgekocht in verband met het verbreden van de rijksweg N279. Hoe het aspect duurzaamheid bij de bouw van de nieuwe woning wordt ingepast, is uitgewerkt in paragraaf 5.8
Bijbehorende loods aan de Pater van der Burgtweg 1 en de stallen behorende bij het voormalige varkensbedrijf aan de Lekerstraat 10 worden gesloopt. Dit wordt geborgd middels een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in het bestemmingsplan. De woning aan de Lekerstraat ongenummerd mag pas worden bewoond op het moment dat aan de sloopverlichtingen is voldaan.

- f. de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen;
Onderhavige ontwikkeling levert fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit door middel van sloop van overtollige bedrijfsbebouwing in de omgeving. Daarnaast wordt het plangebied Lekerstraat ong. landschappelijk ingepast, wat eveneens bijdraagt aan verbetering van de landschappelijke kwaliteit.

- g. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.
Het plan wordt getoetst door ter zake deskundigen.

De bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit betreft maatwerk waarbij in ieder geval de volgende aspecten in acht worden genomen en juridisch vastgelegd:

- a. als de activiteit de realisatie van een woning betreft:
 1. wordt de woning opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied;
De locatie maakt deel uit van een gebied dat in het bestemmingsplan is aangegeven als bebouwingsconcentratie. In hoofdstuk 4 en 5 worden de ruimtelijke en milieu hygiënische aspecten toegelicht.

 2. is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit, qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimtekaai;
Onderhavige ontwikkeling levert fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit door middel van sloop van overtollige bedrijfsbebouwing in de omgeving. In totaal wordt er op de locatie Lekerstraat 10 1.390 m² agrarische bebouwing gesloopt en 959 m² erfverharding verwijderd. Op de locatie Pater van der Burgtweg 1 wordt een loods ten behoeve van opslag van 1.285 m² gesloopt. Tevens wordt voorzien in een landschappelijke inpassing.
Lekerstraat 10 betreft een voormalig varkensbedrijf, gelegen in gebied met Beperking veehouderij. De omgevingsvergunning milieu is ingetrokken. De agrarische bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming, waardoor het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen wordt uitgesloten.
De berekening van de tegenprestatie is toegevoegd als bijlage.

 3. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimtekaai tot de mogelijkheden behoort;

In het oorspronkelijke plan was sprake van een ruimte-voor -ruimte ontwikkeling. In overleg met de gemeente Laarbeek is besloten dat de ruimte-voor-ruimte-titel wordt terug geleverd aan de Ontwikkelmaatschappij en voor de realisatie van de woning in het gewijzigde plan gebruik gemaakt wordt van onderhavige maatwerkregeling.

- b. als de ontwikkeling mede tot doel heeft een milieubelastende activiteit te saneren, moeten alle daarvoor aanwezige rechten en toestemmingen, waaronder de verleende vergunningen, zijn ingetrokken;

Onderhavige ontwikkeling betreft de bouw van een nieuwe woning op de locatie Lekerstraat ong. en de sloop van diverse bedrijfsgebouwen en erfverharding op de locaties Lekerstraat 10 en Pater van der Burgtweg 1. De milieuvergunning van het voormalige varkensbedrijf aan de Lekerstraat 10 is ingetrokken. Door de herziening van de bestemmingsplannen van onderhavig plangebied vervalt de bestemming van het Agrarisch bedrijf aan de Lekerstraat 10 en vervalt de bedrijfsbestemming van het plangebied aan de Pater van der Burgtweg 1.

- c. als de activiteit de ontwikkeling van een nieuw landgoed betreft:
1. heeft het landgoed ten minste een omvang van 10 hectare;
 2. bestaat 50% van het landgoed uit gerealiseerde natuur binnen het Natuur Netwerk Brabant;
 3. wordt de fysieke tegenprestatie ingezet voor de ontwikkeling van natuur;
 4. is de bebouwing van allure en qua omvang passend bij de uitstraling van het landgoed ;
 5. wordt de bebouwing geconcentreerd opgericht buiten het Natuur Netwerk Brabant;
 6. zijn naast landgoedwoningen ook andere bij een landgoed passende gebruiksactiviteiten mogelijk, waaronder zorg;
 7. is de openbaarheid van het landgoed verzekerd.

Bij onderhavige ontwikkeling is geen sprake van de ontwikkeling van een nieuw landgoed.

- d. als de ontwikkeling plaatsvindt binnen een Cultuurhistorisch waardevol gebied ter behoud van een waardevol cultuurhistorisch complex, zoals beschreven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, is de fysieke tegenprestatie gericht op behoud of versterking van de aldaar benoemde waarden en kenmerken.

In paragraaf 4.3 worden de cultuurhistorische waarden toegelicht.

Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als:

- a. de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- b. of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.

De ontwikkeling ligt in een bebouwingsconcentratie.

Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- a. Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik , onder a;
- b. Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap ;
- c. Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied, eerste Lid , onder a.

Er wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden van de maatwerkregeling omgevingskwaliteit.

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.

De voormalige bedrijfswoning aan de Lekerstraat 10 wordt in de beoogde situatie gebruikt als burgerwoning. In de beoogde situatie is geen sprake van een splitsing in meerdere woonfuncties. In de beoogde situatie is sprake van overtollige bebouwing welke, zoals beschreven, wordt gesloopt. Een bijgebouw blijft gehandhaafd voor opslag en stalling.

Conclusie

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Buitengebied Laarbeek

De gemeente Laarbeek heeft voor haar buitengebied een Omgevingsvisie opgesteld. Deze Omgevingsvisie 'Zonder ruimte geen beweging' is 9 december 2021 vastgesteld. In het buitengebied speelt een groot aantal uitdagingen en complexe opgaven, bijvoorbeeld de afname van het aantal agrarische bedrijven en een toename van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen.

In de visie zijn de kernkwaliteiten van Laarbeek en de trends en ontwikkelingen benoemd. Daarnaast is Laarbeek in de visie verdeeld in acht samenhangende deelgebieden met elk een eigen verhaal. Het karakter en de verschijningsvorm van elk gebied zijn leidend voor de ruimtelijke mogelijkheden. Deze mogelijkheden zijn samengevat op een visiekaart. Verder is er een groot aantal ruimtelijke thema's uitgewerkt zoals gezondheid, veiligheid en algemene omgevingskwaliteit. In de omgevingsagenda zijn de noodzakelijke en concrete acties opgesomd die uiteindelijk moeten leiden tot het nieuwe toekomstbeeld voor het buitengebied.

De locatie is gelegen in het deelgebied 'AA-landschap'. Het Aa-landschap maakt deel uit van het plaatselijk stroomdal (overstromingsvlakte) van de Aa, dat is ontstaan tijdens de laatste ijstijd. Door de natte ondergrond, werd het zowel in het verre als recente verleden gekarakteriseerd door extensieve vormen van landgebruik. De namen Broek en Broekkant slaan op de natte biotopen en vegetaties die hier van oudsher het aanzien van het landschap hebben bepaald ('broek' = 'moerasbos').

Samen met het Pionierslandschap is dit gebied aangewezen als 'toekomstbestendig agrarisch ontwikkelgebied' met kansen voor grootschalige landbouw. Hiermee (mogelijk) wringende belangen als zorgboerderijen, kinderdagverblijven en bed & breakfast zijn toegestaan, mits een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden aangetoond en de bestaande agrarische belangen niet worden geschaad. Uiteraard worden de duurzame, verbrede en natuurinclusieve vormen van landbouw (zoals de Stal van de Toekomst en voedselbossen) in dit gebied eveneens van harte aangemoedigd.

Het open karakter van het landschap moet, waar mogelijk, behouden blijven. Bij projecten in de beekdalen dient een bijdrage te worden geleverd aan de natuur, bijvoorbeeld door beekherstel of aanleg van ecologische verbindingzones (EVZ), eventueel op de lange termijn.

Aan de noordoostzijde van het Aa-landschap komt een aantal regionale beken samen. In dit gebied is benedenstrooms dan ook sprake van een overstromingsrisico. Vandaar ook de aanleg van waterhouderij De Blauwe Poort, een gebied met extensieve, recreatieve potentie. In het Aa-landschap is tevens het evenemententerrein gesitueerd, waar onder voorwaarden een grootschalig evenement kan worden georganiseerd.

De gemeente wenst een andere koers te varen met betrekking tot de beschikbare locaties voor de bouw van ruimte-voor-ruimte woningen. In Laarbeek worden enkel nog ruimte-voor-ruimte woningen toegevoegd

als onderdeel van een grotere, samenhangende ontwikkeling, direct grenzend aan de randen van de vier kernen (daar waar dit op grond van de provinciale regels afweegbaar is).

Voor individuele of kleinschalige locaties in het buitengebied wordt voor wat betreft de bouw van ruimte-voor-ruimte woningen alleen een uitzondering gemaakt, indien hiermee - en uitsluitend hiermee - ter plekke aantoonbaar een planologisch (geur, leefomgeving) of landschappelijk vraagstuk kan worden opgelost. De bouw van ruimte-voor-ruimte woningen is een instrument dat niet in combinatie met overheidssubsidies of saneringsregelingen kan en mag worden toegepast. Ruimte-voor-ruimte is derhalve niet bedoeld als middel om de bankrekening te spekken.

De ontwikkeling van een woning is toegestaan, mits een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden aangetoond en de bestaande agrarische belangen niet worden geschaad. Onder de genoemde voorwaarde vormt de ontwikkeling geen belemmering voor de ontwikkelingsrichting die voor het deelgebied is aangegeven. De ontwikkeling past binnen het beleid zoals verwoord binnen de omgevingsvisie.

De ontwikkeling vindt namelijk plaats in samenhang met de beëindiging van de varkenshouderij aan de Lekerstraat 10 en sloop van gebouwen en verwijderen van erfverharding.

3.3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Binnen het plangebied zijn 3 locaties opgenomen: Lekerstraat ong, Lekerstraat 10 en Pater van der Burgtweg 1.

Lekerstraat ong.

Op het plangebied Lekerstraat ong. is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Laarbeek van toepassing (vastgesteld op 6 juli 2010). Het perceel heeft de enkelbestemming 'Agrarisch'. Verder zijn de gebiedsaanduidingen 'overig bebouwingsconcentratie - 8' en 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' van toepassing. De locatie is tevens gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'.

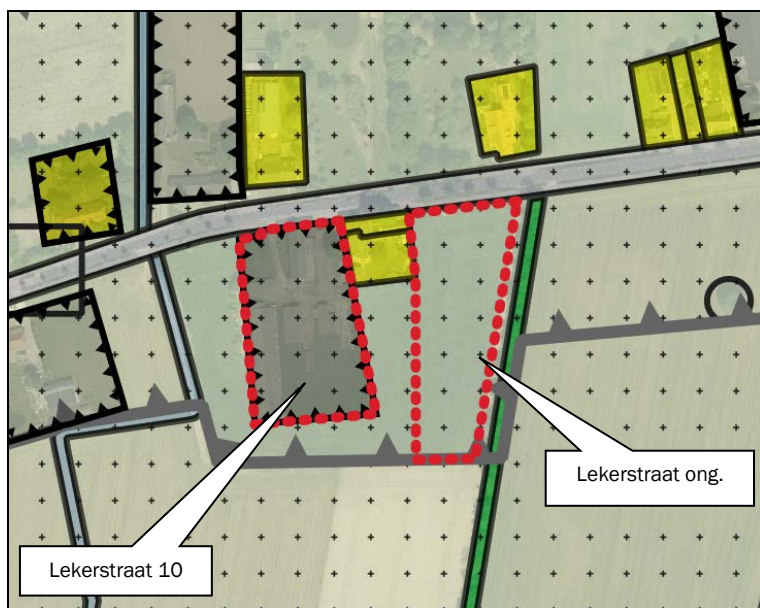
Lekerstraat 10

Op het plangebied Lekerstraat 10 is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Laarbeek van toepassing (vastgesteld op 6 juli 2010). Het perceel heeft de enkelbestemming 'Agrarisch-agrarisch bedrijf' met de functie-aanduiding intensieve veehouderij en cultuurhistorische waarden. Verder zijn de gebiedsaanduidingen 'overig bebouwingsconcentratie - 8' en 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' van toepassing. De locatie is tevens gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'.

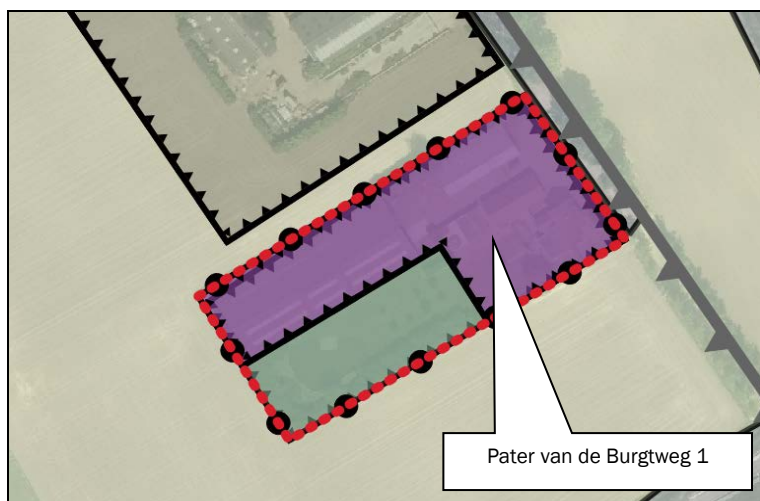
Pater van der Burgtweg 1

Op het plangebied Pater van der Burgtweg 1 is het bestemmingsplan 'Opslag Pater van der Burgtweg 1' van de gemeente Laarbeek van toepassing (vastgesteld op 14 juli 2015). Het perceel heeft gedeeltelijk de enkelbestemming 'Bedrijf' met de functie-aanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf - Opslag/stalling'. Verder is de gebiedsaanduidingen 'overig bebouwingsconcentratie - 9' van toepassing. Daarnaast heeft het perceel gedeeltelijk de enkelbestemming 'Natuur'.

De volgende figuren geven de verbeelding van de locaties weer.



Figuur 12: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' gemeente Laarbeek



Figuur 13: Uitsnede bestemmingsplan 'Opslag Pater van de. Burgtweg 1, Beek en Donk'

Het voornemen is in strijd met het vigerende bestemmingsplannen. Op de locatie Lekerstraat ong. dient de agrarische bestemming te worden gewijzigd naar een woonbestemming. Voor het omzetten van de agrarische bestemming van Lekerstraat 10 naar een woonbestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. De bedrijfsbestemming van Pater van der Burgtweg 1 dient te worden gewijzigd in 'Agrarisch'. Voor de woning aan de Pater van der Burgtweg 1 die vooralsnog blijft staan, maar uiteindelijk wordt gesloopt ten behoeve van verbreding van de Rijksweg N279, wordt gebruik van het overgangsrecht, waarin elk bestemmingsplan voorziet. Bovendien moeten de sloop van de bebouwing en het verwijderen van de erfverharding middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan worden geborgd. Er dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

Voor het omzetten van de agrarische bestemming van Lekerstraat 10 naar een woonbestemming dient te worden getoetst aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid artikel 4.7.5 'Wijzigen naar wonen' van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Laarbeek. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een agrarisch bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik niet langer mogelijk is; *De varkenshouderij is beëindigd; de omgevingsvergunning milieu is ingetrokken en de stallen worden gesloopt, waardoor hergebruik niet langer mogelijk is.*

- b. Deze wijziging is niet toegestaan op agrarische locaties ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - Landbouwontwikkelingsgebied';
In het bestemmingsplan ten behoeve van de Lekerstraat 10. is geen sprake van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - Landbouwontwikkelingsgebied'.
- c. Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen en garage/bergingen en de wijziging gelijktijdig plaatsvindt met wijziging van de overige gronden naar de aangrenzende bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden- Landschaps- en Natuurwaarden-1' en/of 'Agrarisch met waarden- Landschaps- en Natuurwaarden-2', waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen.
Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijhorende tuin en verharding en bijgebouw. De woonbestemming krijgt een oppervlakte van 2.240 m². De wijziging vindt gelijktijdig plaats met de wijziging van de overige gronden naar de aangrenzende bestemming 'Agrarisch'.
- d. Alle voormalige overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt waarbij geldt dat, ofwel 15 % van de oppervlakte van de voormalige overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³, ofwel 15% van de oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 240 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' gehandhaafd dienen te blijven.
Alle varkenstallen worden gesloopt. In totaal wordt er aan de Lekerstraat 10 1.390 m² bebouwing gesloopt en 959 m² erfverharding verwijderd. De bestaande woning en garage/bijgebouw blijven behouden en worden niet gewijzigd. De woning heeft een oppervlakte van 280 m²; het bijgebouw heeft een oppervlakte van 390 m².
- e. De woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
In hoofdstuk 5 wordt toegelicht dat de woning met bestemming 'wonen' geen onevenredige beperkingen opleveren voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- f. De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieu hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
In hoofdstuk 5 wordt toegelicht dat de woning aanvaardbaar is vanuit een milieu hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

Voor het gebruik van de woning aan de Pater van der Burgtweg 1 wordt gebruikt gemaakt van het overgangsrecht (artikel 10 bestemmingsplan 'Opslag Pater van der Burgtweg 1, Beek en Donk). Het overgangsrecht is een regeling die erin voorziet dat oude situaties, die tijdens een vorig bestemmingsplan al bestonden, maar die in strijd zijn met het daar op volgende bestemmingsplan, mogen blijven bestaan. Er is hier sprake van een tijdelijke situatie, omdat het bedrijf, waar de woning deel van uitmaakt, reeds is verkocht ten behoeve van de verbreding van de Rijksweg N279. De woning zal in de toekomst worden gesloopt ten behoeve van deze ontwikkeling.

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.

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.

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

- Stabrechtse Heide & Beuven afstand circa 13,3 kilometer;
- Deurnsche Peel en Mariapeel afstand circa 14,2 kilometer;
- Leenderbos, Groote Heide & Plateaux afstand circa 17,1 kilometer.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied betreft de Stabrechtse Heide & Beuven op een afstand van circa 13,3 kilometer (zie volgende figuur).



Figuur 14: Ligging Natura2000-gebieden (plangebied rood)

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 nieuwe woning met bijbehorend bouwwerk op de locatie Lekerstraat ong. en de sloopwerkzaamheden op de locaties Lekerstraat 10 en Pater van der Burgtweg 1.
- Gebruiksfase: berekening van de stikstofdepositie als gevolg van het gebruik van de nieuwe woning op de locatie Lekerstraat ong. en het gebruik van de woningen op de locaties Lekerstraat 10 en Pater van der Burgtweg 1.

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.

Overige verstorende effecten

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling en de grote afstand tot de omliggende Natura2000-gebieden zijn geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen als gevolg van overige verstorende effecten (zoals licht en geluid) te verwachten.

Natuur Network Brabant

Natuur Network Brabant (onderdeel van Natuur Network 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.

De plangebieden van de locaties Lekerstraat ong. en Lekerstraat 10 zijn gelegen op een afstand van respectievelijk 340 meter en 410 meter van een gebied dat behoort tot Natuur Network Brabant (zie volgende figuur). Het plangebied van de locatie Pater van der Burgtweg 1 ligt op een afstand van ongeveer 330 meter van een gebied dat behoort tot Natuur network Brabant. De ontwikkeling leidt niet tot aantasting c.q. doorkruising van dit gebied.



Figuur 15: Ligging Natuur Network Brabant

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, internationaal beschermde soorten en overige beschermde soorten.

Quick scan flora en fauna

Binnen het plangebied is een quickscan flora en fauna uitgevoerd¹ voor alle drie de locaties binnen het plangebied.

Lekerstraat ong.

Op basis van de bevindingen is er geen aanleiding om direct een aanvullend flora- of faunaonderzoek uit te voeren. Er kan op dit moment zonder voorziene problemen begonnen worden met de bouw van de woning met bijbehorend bouwwerk en de loods.

Lekerstraat 10

Soorten Vogelrichtlijn

Vogels met jaarrond beschermde nesten

Binnen het plangebied zijn in gebouw 2 Vaste rust- en verblijfplaatsen aangetroffen/ mogelijk van de kerk- en steenuil. Nader onderzoek naar deze soorten wordt dan ook nodig geacht voorafgaand aan de geplande sloopwerkzaamheden.

Jaarrond beschermde nesten in bomen zijn binnen- en nabij het plangebied niet aangetroffen.

Vogels met niet- jaarrond beschermde nesten (Categorie 5)

Het plangebied (de te slopen bebouwingen en aangrenzende te behouden bebouwingen) is potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met niet jaarrond beschermde nesten in bebouwingen en nestkasten aan bebouwingen, waaronder de boerenwaluw, spreeuw, koolmees, pimpelmees en zwarte roodstaart. Vogels met niet jaarrond beschermde nesten (Categorie 5) zijn vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan en die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

Categorie 5-soorten zijn wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. In dezen zijn er geen ecologische omstandigheden waardoor categorie 5 soorten in het plangebied jaarrond beschermd dienen te zijn. Het betreft een lokaal en regionaal algemene vogels. In de directe omgeving zijn voldoende geschikte structuren die als alternatief gebruikt kunnen worden.

Tijdelijke schadelijke effecten op Categorie 5 soorten vogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle

¹ QuickScan flora en fauna Lekerstraat ong. Beek en Donk, BNL Advies, 29 april 2021

QuickScan flora en fauna Lekerstraat 10. Beek en Donk, BNL Advies, 26 juni 2023

QuickScan flora en fauna Pater van der Burgtweg 1. Beek en Donk, BNL Advies, 26 juni 2023

op de aanwezigheid van nesten uit te voeren. Wanneer nesten aanwezig zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn.

Algemene broedvogels

Het plangebied is potentieel geschikt voor algemene broedvogels om te broeden. Zij kunnen nestelen in de bomen en heesters welke aanwezig zijn binnen en nabij het plangebied.

Schadelijke effecten op algemene broedvogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op de aanwezigheid van nesten uit te voeren. Wanneer nesten aanwezig zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn. Bij twijfel te allen tijde een ecooloog inschakelen.

Soorten Habitatrichtlijn

Vleermuizen

De voorgenomen ontwikkelingen kunnen leiden tot een negatief effect op vleermuizen. Hierdoor kunnen de verbodsbepalingen Art 3.5 lid 2 en 4 (zie Tabel 1) van de Wnb worden overtreden. Aanvullend onderzoek wordt nodig geacht.

Overige habitatrichtlijnsoorten

Voor overige habitatrichtlijnsoorten is het plangebied (redelijkerwijs) ongeschikt door het ontbreken van geschikte habitat. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

Nationaal beschermde soorten

In het plangebied zijn potentieel nationaal beschermde soorten aanwezig, waarvoor géén provinciale vrijstelling geldt. Door het aanwezig zijn van een geschikt habitat en de aangetroffen sporen (afb. 29 en 30) is het aannemelijk dat er een steenmarter aanwezig is. Nader onderzoek naar de steenmarter voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden is noodzakelijk voorafgaand aan de geplande sloopwerkzaamheden.

Het plangebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Noord-Brabant een vrijstelling geldt als egel, konijn en (spits)muizen. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht.

Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op egel en (spits)muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Op basis van bovenstaande informatie welke uit de quickscan flora en fauna naar voren is gekomen, is er aanleiding om een aanvullend flora en faunaonderzoek naar beschermde soorten flora en fauna uit te voeren.

De soorten welke nader onderzocht dienen te worden:

- Vleermuizen in te slopen bebouwing;
- Kerk- en steenuil in de te slopen bebouwing;
- Steenmarter binnen het plangebied.

In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot het uitvoeren van nader onderzoek voorafgaand aan de sloop van de gebouwen.

Pater van der Burgweg 1

Soorten Vogelrichtlijn

Vogels met jaarrond beschermde nesten

Het plangebied (de te slopen bebouwing) is niet geschikt bevonden/ er zijn geen nesten aangetroffen van vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten, zoals de huismus, kerk- en steenuil en gierzwaluw.

Jaarrond beschermde nesten in bomen zijn binnen- en nabij het plangebied niet aangetroffen.

Vogels met niet- jaarrond beschermde nesten (Categorie 5)

Het plangebied (de te slopen bebouwingen en aangrenzende te behouden bebouwingen) is potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met niet jaarrond beschermde nesten in bebouwingen en nestkasten aan bebouwingen, waaronder de boerenzwaluw, spreeuw, koolmees, pimpelmees en zwarte roodstaart. Vogels met niet jaarrond beschermde nesten (Categorie 5) zijn vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan en die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

Categorie 5-soorten zijn wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. In dezen zijn er geen ecologische omstandigheden waardoor categorie 5 soorten in het plangebied jaarrond beschermd dienen te zijn. Het betreft een lokaal en regionaal algemene vogels. In de directe omgeving zijn voldoende geschikte structuren die als alternatief gebruikt kunnen worden.

Tijdelijke schadelijke effecten op Categorie 5 soorten vogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op de aanwezigheid van nesten uit te voeren. Wanneer nesten aanwezig zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn.

Algemene broedvogels

Het plangebied is potentieel geschikt voor algemene broedvogels om te broeden. Zij kunnen nestelen in de bomen en heesters welke aanwezig zijn binnen en nabij het plangebied.

Schadelijke effecten op algemene broedvogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op de aanwezigheid van nesten uit te voeren. Wanneer nesten aanwezig zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn.

Soorten Habitatrichtlijn

Vleermuizen

De voorgenomen ontwikkelingen kunnen niet leiden tot een negatief effect op vleermuizen. Hierdoor kunnen de verbodsbepalingen Art 3.5 lid 2 en 4 (zie Tabel 1) van de Wnb niet worden overtreden.

Aanvullend onderzoek wordt niet nodig geacht.

Overige habitatrichtlijnsoorten

Voor overige habitatrichtlijnsoorten is het plangebied (redelijkerwijs) ongeschikt door het ontbreken van geschikte habitat. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

Nationaal beschermde soorten

In het plangebied zijn geen nationaal beschermde soorten aanwezig, waarvoor géén provinciale vrijstelling geldt, door het ontbreken van een geschikt habitat.

Het plangebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Noord-Brabant een vrijstelling geldt als egel, konijn en (spits)muizen. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht.

Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op egel en (spits)muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Verder geldt voor alle locaties dat binnen het broedseizoen werken alleen mogelijk is, indien er geen bezette vogelnesten worden verstoord. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt, dient maximaal één week voor aanvang van de werkzaamheden een extra controle worden uitgevoerd of bewoonde nesten aanwezig zijn. Wanneer bewoonde nesten aanwezig zijn, dan dienen de werkzaamheden te worden uitgesteld tot de jonge vogels zijn uitgevlogen.

Tijdens de werkzaamheden blijft de zorgplicht van kracht en bij een veranderende situatie dient te allen tijde een ecooloog ingeschakeld te worden.

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

Conclusie

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

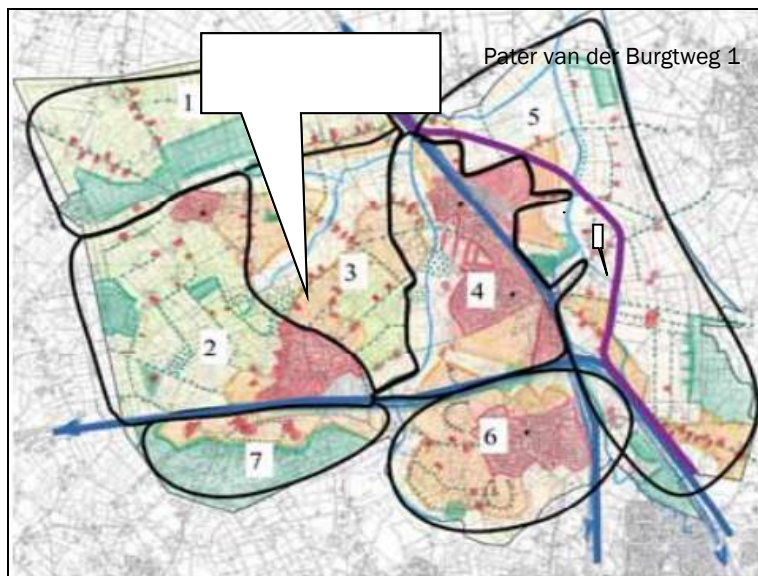
4.2 Landschappelijke waarden

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

De locaties Lekerstraat 10 en Lekerstraat ong. zijn gelegen op de grens van twee deelgebieden: 'Beekdal van de Goorloop' (deelgebied 4) en 'Leek en De Biezen' (deelgebied 5). De locatie Pater van der Burgtweg 1 ligt in het deelgebied 'Leek en de Biezen (zie volgende figuur).



Figuur 16: Uitsnede kaart deelgebieden Landschapsontwikkelpplan

Het beekdal van de Goorloop fungeert als bufferzone tussen de kern Beek en Donk en het deelgebied Lieshoutse Beemden. Deze bufferzone heeft meerdere functies. In het gebied gaan natuurontwikkeling en recreatief medegebruik samen. De Goorloop vormt een belangrijke ecologische verbindingszone en wordt als zodanig verder ontwikkeld.

Het netwerk van zandpaden heeft in dit gebied twee functies. De bermen dienen als ecologische verbindingzone voor insecten en de paden fungeren als ontsluiting van het gebied voor recreanten. De toegankelijkheid van het gebied kan worden vergroot door het netwerk van zandpaden uit te breiden en ontbrekende verbindingen tussen de kern en de beek te herstellen. De combinatie van natuur en recreatie maakt het beekdal tot een ideaal gebied voor natuureducatie.

Nieuwe ontwikkelingen met betrekking tot agrarische sector zijn gericht op een bedrijfsvoering waarin de aspecten natuur, landschap, ecologie en educatie voorop staan. Bij het ontwikkelen van nieuwe nevenactiviteiten dient recreatief medegebruik mogelijk te zijn.

Voor wat betreft het deelgebied Leek en De Biezen is uit analyse gebleken dat dit gebied geen duidelijk herkenbare eigen identiteit heeft. Tussen de verschillende landschapselementen, zoals verspreid liggende bebouwing, laanbeplanting langs diverse wegen, beken en bosdelen, is nauwelijks sprake van een herkenbare samenhang. Het gebied vormde voorheen de overstromingsvlakte van de Aa. De aanwezige natuurwaarden worden onvoldoende benut.

Voor dit deelgebied worden als gewenste ontwikkelingen aangegeven: water als ordeningsprincipe voor landgebruik, ontwikkelen van natte natuurwaarden, beleefbaar, bruikbaar en recreatief aantrekkelijk water.

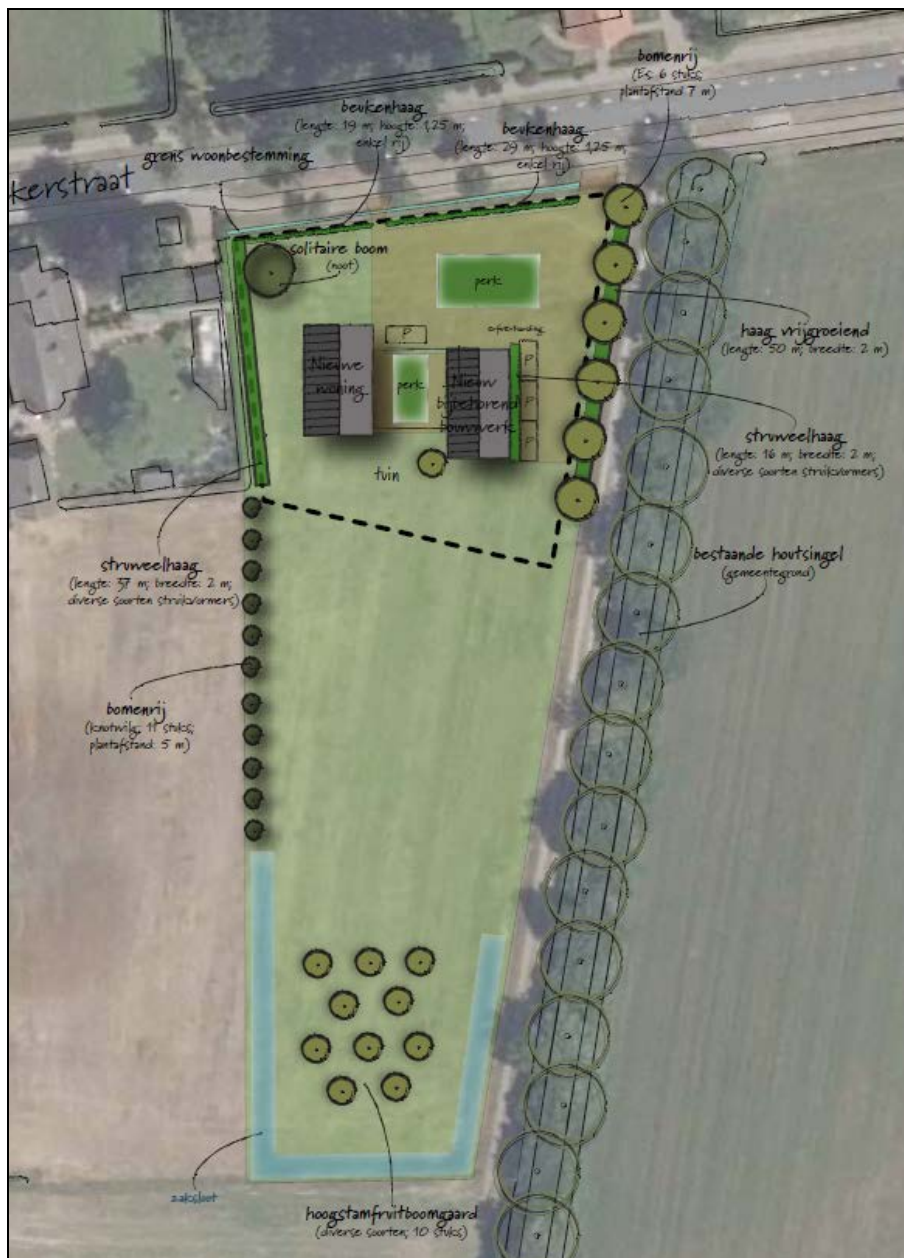
Aangezien de woonbestemming van Lekerstraat ong. en Lekerstraat 10 voor het grootste gedeelte binnen het deelgebied Leek en De Biezen is gelegen, wordt bij de uitgangspunten die bij dit gebied horen aangesloten.

Verdere verdichting is ingevolge het Landschapsontwikkelpplan door middel van woningbouw en grote agrarische bedrijven niet gewenst.

Onderhavige ontwikkeling, de realisatie van de woning aan de Lekerstraat ong., vindt direct aansluitend plaats aan de Lekerstraat. De gewenste ontwikkelingen binnen het gebied zien op het element water. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan het contrast tussen nat en droog. De ontwikkeling draagt bij aan een verdere ontstening van het gebied waardoor meer water in het gebied wordt gehouden. Er ontstaat dus meer ruimte voor water. Gezien de kleinschalige ontwikkeling in relatie tot de sloop van de

bedrijfsgebouwen aan de Lekerstraat 10 en Pater van der Burgtweg 1 is er geen sprake van verdere verdichting.

Voor de locatie Lekerstraat ong. is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarin rekening is gehouden met de in het gebied aanwezige landschappelijke kwaliteiten zoals verwoord in het landschapsontwikkelingsplan. De volgende figuur toont een uitsnede uit landschappelijk inpassingsplan.



Figuur 17: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

Het volledige landschappelijk inpassingsplan is bijgevoegd als bijlage.

Op de locatie Pater van der Burgtweg 1 en Lekerstraat 10 is geen landschappelijke inpassing van toepassing.

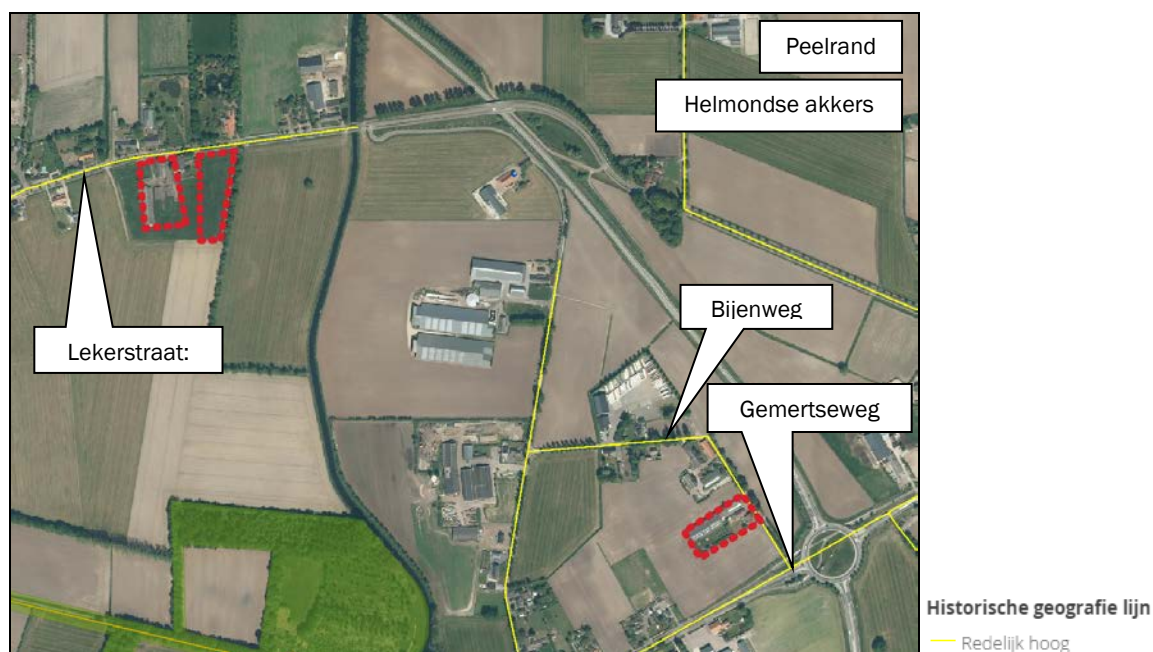
4.3 Cultuurhistorie en archeologie

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.

Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016

Volgens de 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016' van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen de cultuurhistorisch waardevolle regio 'Peelrand' (zie volgende figuur).



Figuur 18: 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.

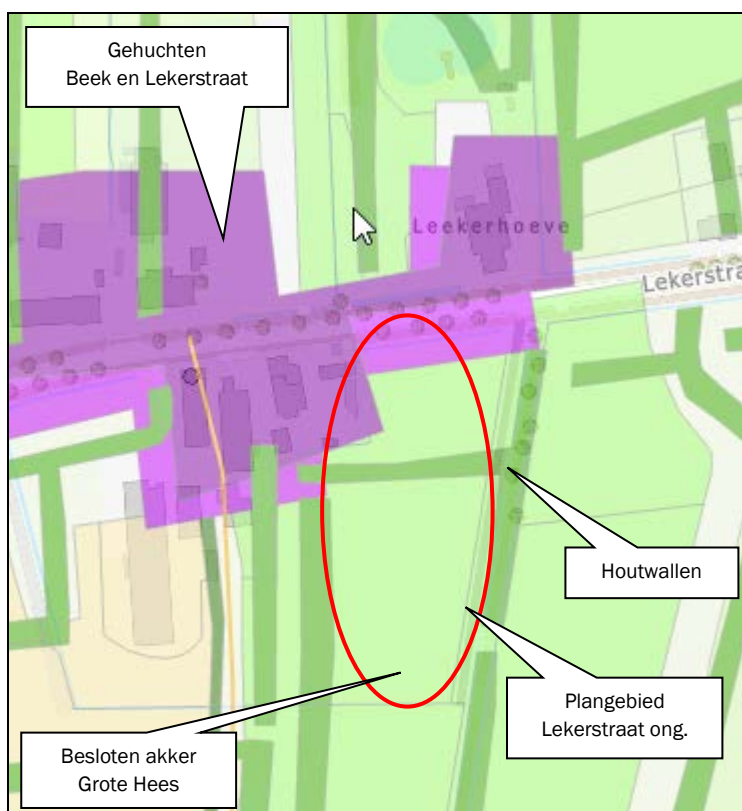
Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen. Het beleid 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.

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.

Verder zijn de wegen Lekerstraat, de Bijenweg en de Gemertseweg aangewezen als historisch-geografische lijnen van redelijk hoge waarde vanwege de ontginningsgeschiedenis van het gebied.

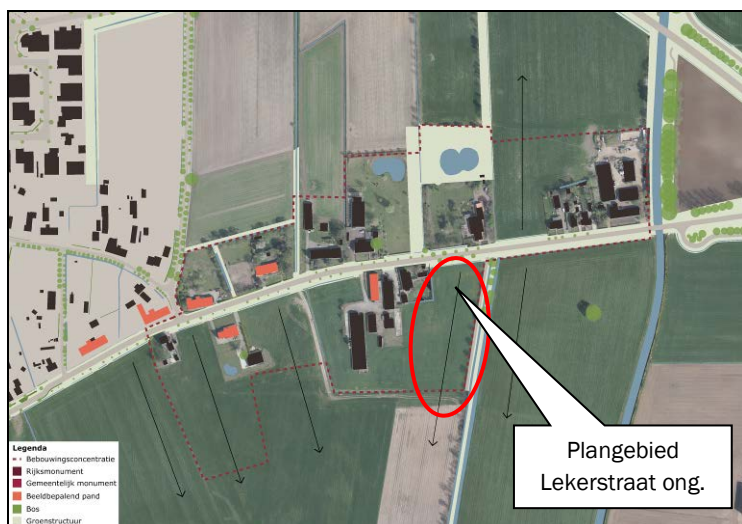
Erfgoedkaart Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant

Volgens de Erfgoedkaart Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is het plangebied Lekerstraat ong. gelegen op de besloten akker Grote Hees en maakt het onderdeel uit van het gehucht Lekerstraat en Donk (zie volgende figuur).



Figuur 19: Uitsnede Erfgoedkaart Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant

Van oudsher betreft het gebied waar het plangebied Lekerstraat ong. deel van uitmaakt de besloten akker 'Grote Hees'. Waar nu sprake is van een zichtlijn vanaf de Lekerstraat richting het zuidelijk gelegen open landschap, lag in het verleden een complex oude akkers die werden gescheiden door houtwallen en houtsingels (zie volgende figuur).



Figuur 20: Ligging zichtlijnen huidige situatie

Deze zichtlijn was dan ook in de oorspronkelijke landschapsstructuur niet aanwezig. De meeste houtwallen zijn in het kader van de ruilverkaveling en de grootschaligheid van de landbouw verdwenen, waardoor op verscheidene plaatsen zichtlijnen zijn ontstaan.

Door de beoogde ontwikkeling wordt bebouwing toegevoegd in het landschap, waardoor de zichtlijn ter plaatse van het perceel verdwijnt. Aangezien de zichtlijn hier geen oorspronkelijk 'element' betreft, kan het verdwijnen ervan als acceptabel worden beschouwd.

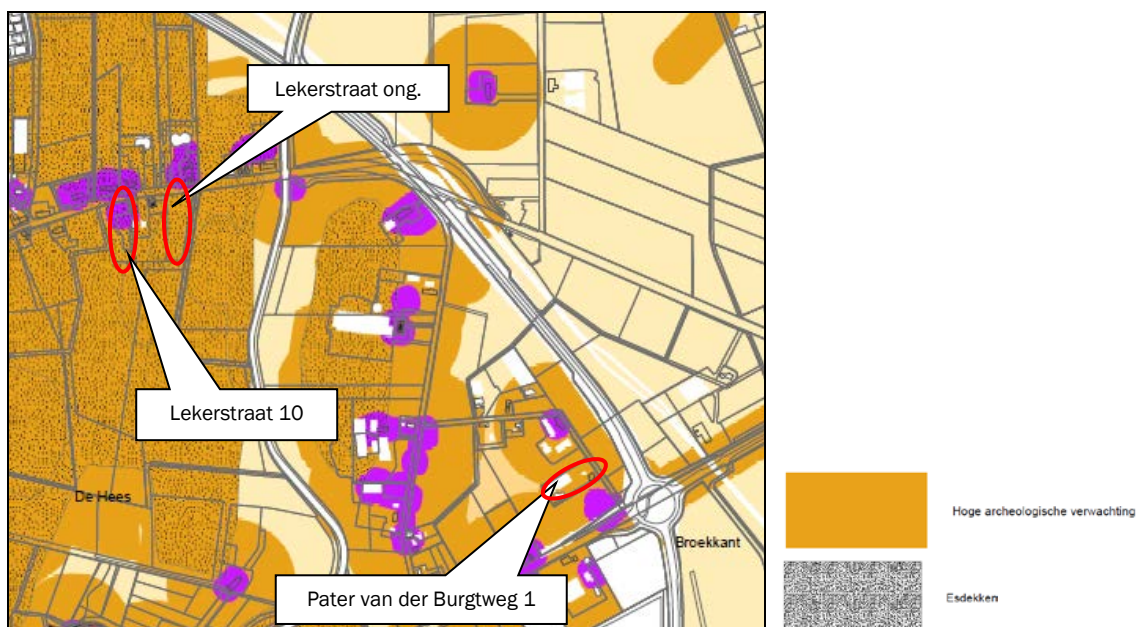
De cultuurhistorische waarden worden door de ontwikkeling niet aangetast of doorkruist. Met de landschappelijke inpassing worden de al aanwezige landschapskenmerken juist versterkt. Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering voor het behoud van de aanwezige waarden.

In het bestemmingsplan heeft het plangebied Lekerstraat 10 de functieaanduiding cultuurhistorische waarden. De ontwikkeling op de locatie Lekerstraat 10 betreft sloop van de aanwezige bedrijfsgebouwen en met betrekking tot de woning en bijbehorende bouwwerken een wijziging van de agrarische bestemming naar woonbestemming. De bedrijfsgebouwen hebben geen cultuurhistorische waarde; de woning en bijbehorende bouwwerken blijven ongewijzigd. Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering voor het behoud van de aanwezige waarden.

4.3.2 Archeologische waarden

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

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Laarbeek is het plangebied Lekerstraat ong. gelegen binnen een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde (zie volgende figuur).



Figuur 21: Uitsnede 'Archeologische beleidskaart' gemeente Laarbeek

De locatie waar de nieuwe woning met bijbehorend bouwwerk wordt opgericht, is gelegen binnen een gebied met een hoge verwachtingswaarde. 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 esdekken.

De oppervlakte van de woning bedraagt 170 m²; de oppervlakte van het bijbehorend bouwwerk 150 m².

Verder wordt nieuwe erfverharding aangelegd, maar de grondbewerkingen gaan niet dieper dan 40 centimeter. Ten slotte worden kabels en leidingen aangelegd; hiertoe worden smalle sleuven gegraven. De oppervlakte van deze graafwerkzaamheden bedraagt in totaal minder dan 180 m².

De totale oppervlakte waarvoor een grondbewerking nodig is, blijft hierdoor onder de drempelwaarden. Derhalve is geen nader archeologisch onderzoek nodig.

Indien tijdens de graafwerkzaamheden toch archeologische sporen of resten worden aangetroffen, dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister van OCW (in de praktijk de RCE) of zoals gangbaarder is bij de gemeente conform Artikel 5.10 (Archeologische toevalsvondst) en Artikel 5.11 (Waarneming) van de Erfgoedwet 2016.

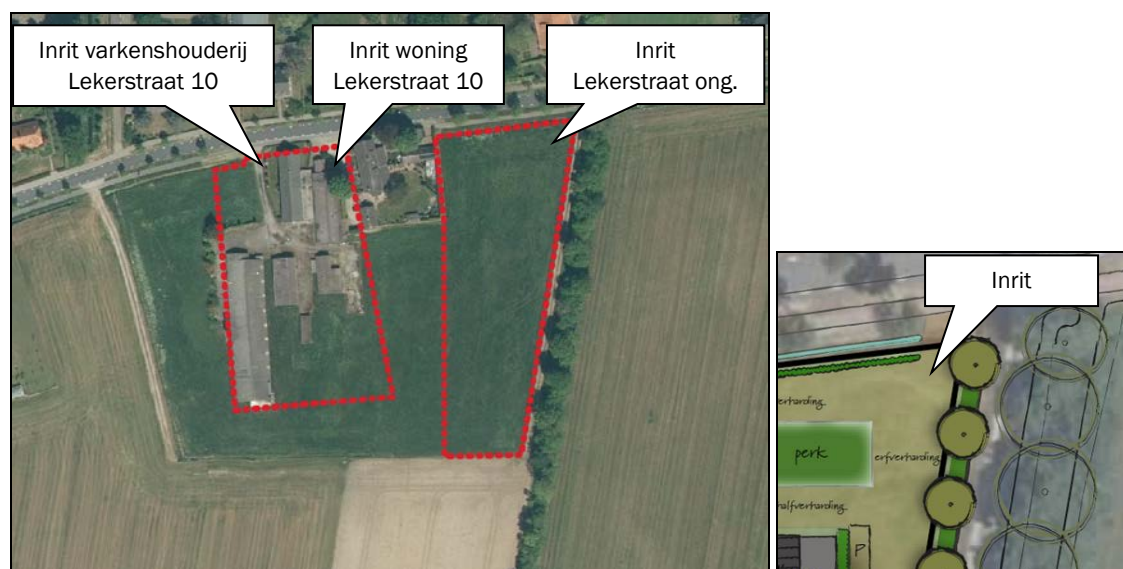
Op de overige locaties worden alleen sloopwerkzaamheden verricht. Deze gronden zijn in het verleden al bewerkt.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.4 Verkeer, ontsluiting en parkeren

4.4.1 Verkeer en ontsluiting

De nieuwe woning op de locatie Lekerstraat ong. zal worden ontsloten via een nieuwe inrit aan de Lekerstraat (zie volgende figuur).

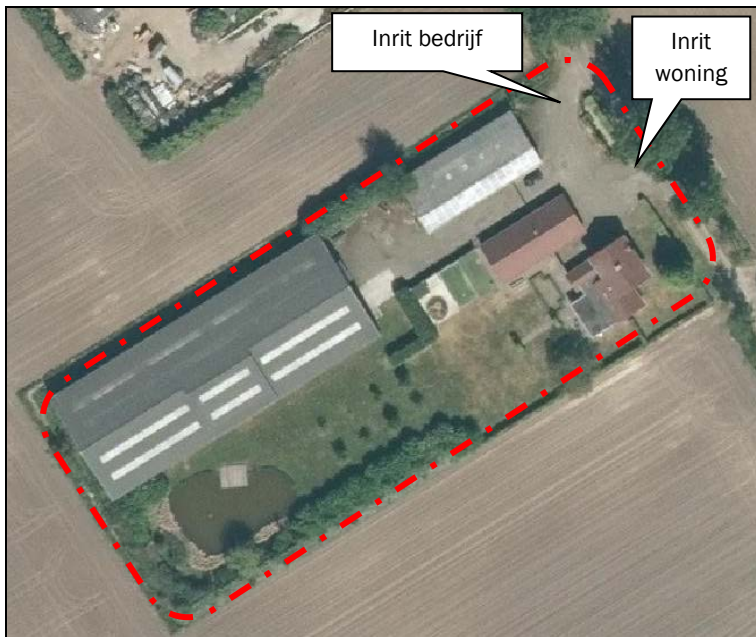


Figuur 22: Weergave ligging inritten Lekerstraat ong. en Lekerstraat 10

Bij het bepalen van het aantal verkeersbewegingen dat de ontwikkeling genereert wordt uitgegaan van de 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW). Voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied geldt een norm voor verkeersgeneratie van 8,6 verkeersbewegingen per dag. De Lekerstraat kan deze toename aan verkeersbewegingen aan. Bij de overige locaties is sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen.

De varkenshouderij aan de Lekerstraat 10 wordt ontsloten door twee inritten, één ten behoeve van de woning en één ten behoeve van het bedrijf. De inrit ten behoeve van het bedrijf komt na de sloop van de bedrijfsgebouwen te vervallen.

De locatie Pater van der Burgweg 1 wordt ontsloten door twee inritten, één ten behoeve van de woning en één ten behoeve van het bedrijf. De twee inritten blijven in de beoogde situatie gehandhaafd (zie volgende figuur).

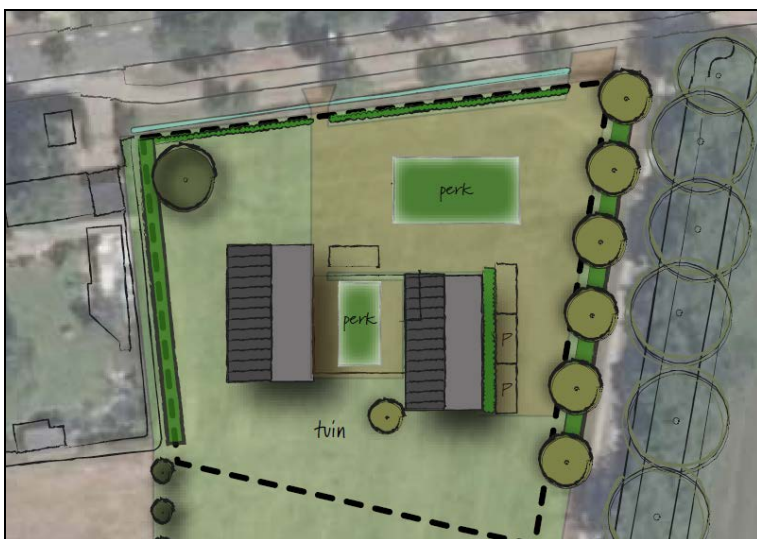


Figuur 23: Weergave ligging inritten Pater van der Burgweg 1

4.4.2 Parkeren

Voor het aspect parkeren in de gemeente Laarbeek zijn het paraplubestemmingsplan Parkeernormen Laarbeek en de 'Parkeerbeleidsnota 2019 gemeente Laarbeek' van toepassing. Het uitgangspunt van het parkeerbeleid is dat een nieuw bouwinitiatief geen parkeerproblemen in de omgeving mag veroorzaken en dat elke initiatiefnemer van bouwplannen zorgdraagt voor zijn eigen parkeeroplossing.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte bij de nieuwe woning aan de Lekerstraat ong. dient te worden uitgegaan van de parkeernormen zoals gepubliceerd door het CROW. Voor een vrijstaande woning in niet-stedelijk buitengebied geldt een parkeernorm van 2,8 per woning. Voor onderhavige ontwikkeling komt dit neer op 3 parkeerplaatsen. Er is voldoende ruimte binnen het perceel voor de parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen zijn ingetekend op de situatietekening (zie volgende figuur).



Figuur 24: Ligging parkeergelegenheid Lekerstraat ong.

Bij de locaties Lekerstraat 10 en Pater van der Burgtweg 1 is sprake van het beëindigen van respectievelijk de agrarische bedrijfsfunctie en de opslagfunctie. De behoefte aan parkeerplaatsen vermindert daardoor tot 3 per locatie voor de woonfunctie. Hiertoe is op beide locatie voldoende ruimte aanwezig.

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.

Bodemtoets

Een bodemonderzoek moet in bepaalde gevallen worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Lekerstraat ong.

In de huidige situatie betreft het plangebied onbebouwde agrarische grond, waar in het verleden geen bebouwing heeft bestaan of andere agrarische activiteiten hebben plaatsgevonden anders dan grondbewerking. In de beoogde situatie krijgt de grond een woonbestemming (gevoelige functie) en wordt nieuwe woning en bijbehorend bouwwerk opgericht.

Verkennd bodemonderzoek

Ter plaatse van de gronden van de nieuwe woning en bijbehorend bouwwerk is een verkennd 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

Tijdens het veldwerk zijn geen bijzonderheden op of in de bodem waargenomen. In de visueel schone boven- en ondergrond zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen aangetoond. Tijdens de watermonsternamen van het grondwater is vastgesteld dat de troebelheid hoog is als gevolg van het hoge leemgehalte in de ondergrond. De analyseresultaten van het grondwater zullen echter nagenoeg niet beïnvloed worden door de troebelheid. In het grondwater is een gehalte aan barium aangetoond boven de streefwaarde. Het licht verhoogde gehalte kan als natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde worden beschouwd en vormt geen aanleiding voor nader onderzoek.

Conclusie en advies

De resultaten van het onderzoek stemmen overeen met de hypothese. De resultaten vormen geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging en realisatie van een woning met bijbehorend bouwwerk. De eventueel

² Rapport verkennd bodemonderzoek Lekerstraat ong. te Beek en Donk, Bodeminzicht, 20 mei 2020

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 verwezen naar de rapportage in de bijlage.

Lekerstraat 10

Op de locatie Lekerstraat 10 worden de bedrijfsgebouwen gesloopt. De bedrijfswoning blijft ongewijzigd. Bedoeling is de agrarische bestemming van de woning te wijzigen in een woonbestemming. Onderhavig plan betreft een planologische wijziging. Fysiek verandert er niets aan de bebouwing. De gronden van de voormalige bedrijfsgebouwen krijgen een agrarische bestemming zonder bouwvlak.

Op de locatie hebben zich in het verleden geen bodembedreigende activiteiten voorgedaan. Een bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Pater van der Burgweg 1

Op de locatie Pater van der Burgweg 1 wordt de loods ten behoeve stalling/opslag gesloopt. De bedrijfswoning blijft ongewijzigd. Bedoeling is de bedrijfsbestemming te wijzigen in een agrarische bestemming en ten behoeve van de woning gebruik te maken van het overgangsrecht, omdat de woning in de toekomst zal worden gesloopt ten behoeve van verbreding van de rijksweg N279.

Met betrekking tot de woning betreft onderhavig plan een planologische wijziging. Fysiek verandert er niets aan de bebouwing.

Op de locatie hebben zich in het verleden geen bodembedreigende activiteiten voorgedaan. Een bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.2 Water

Het plangebied is niet gelegen binnen een hydrologisch waardevol gebied. Op een afstand van circa één kilometer ten noorden van het plangebied ligt een gebied met de aanduiding reservering waterberging (zie volgende figuur).



Figuur 25: Uitsnede kaart 'Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging' Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (plangebied rood gemarkeerd)

Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering c.q. bedreiging voor de hydrologisch waardevolle en kwetsbare gebieden. De waterhuishoudkundige gevolgen voor onderhavige ontwikkeling 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 Wegverkeerslawaaai

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

Lekerstraat ong.

De Lekerstraat is een 60 km-weg met een geluidzone. De nieuwe woning aan de Lekerstraat ong. dient in het kader van de Wgh te worden beschouwd als een nieuw geluidgevoelig object.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai

Om de geluidbelasting op de nieuwe woning te bepalen en te beoordelen is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai 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 Lekerstraat.

Ter plaatse van de gevels van de woning wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter hoogte van de noordgevel. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt niet overschreden. Wanneer sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dient rekening gehouden te worden met het 'Geluidbeleid Wet geluidhinder Hogere waarden' d.d. 14 oktober 2009 van de gemeente Laarbeek. Hierin wordt gesteld dat indien een hogere waarde wordt verleend dat sprake dient te zijn van tenminste één geluidluwe gevel. Aan de zuidzijde van de woning is sprake van een aanzienlijk lagere geluidbelasting waardoor sprake is van een geluidluwe gevel. Direct ten zuiden van de zuidgevel van de woning begint de tuin waarin het geluidniveau niet meer dan 5 dB hoger is dan de geluidbelasting op de geluidluwe gevel. Op basis van het bovenstaande wordt verzocht een hogere waarde te verlenen.

Binnen het Bouwbesluit is geregeld dat een waarde van 33 dB in de woning als gevolg van omgevingslawaaai moet zijn gewaarborgd. Tevens wordt in het Bouwbesluit vermeld dat de karakteristieke geluidwering van geveldelen ($G_{A;K}$) voor woningen ten minste 20 dB bedraagt. In het geval van nieuwbouw ligt de gevelwering tussen de 25 en 30 dB. De geluidbelasting bij de woning exclusief aftrek van artikel 110g bedraagt ten hoogste 58 dB. Met een gevelwering welke ten minste 20 dB bedraagt op basis van het Bouwbesluit, zal het binnen niveau ten hoogste 38 dB bedragen. Indien wordt uitgegaan van een gemiddelde gevelwering bij nieuwbouw van 25 dB dan bedraagt het binnen niveau 33 dB.

³ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai voor het oprichten van een woning aan de Lekerstraat ong. te Beek en Donk, G&O Consult, 11 mei 2021

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

Voor een uitgebreide beschrijving van de resultaten van het onderzoek wordt verwezen naar de rapportage in de bijlage. Tevens is het besluit hogere waarde d.d. 25 april 2022 opgenomen in de bijlage.

Lekerstraat 10

De Lekerstraat betreft een 60 km/uur-weg met een geluidzone. Echter, er wijzigt niets aan de bedrijfswoning en daarmee aan het beschermingsregime van de woning. Derhalve is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk. Het betreft reeds een geluidsgevoelig object.

Pater van der Burgweg 1

Ten behoeve van de woning aan de Pater van der Burgweg 1 wordt gebruik gemaakt van het overgangsrecht. De Bijenweg betreft een 60 km/uur-weg met een geluidzone. Tevens is de provinciale weg N279 een 80 km/uur-weg met een geluidzone. Echter, er wijzigt niets aan de bedrijfswoning en daarmee aan het beschermingsregime van de woning. Derhalve is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk. Het betreft reeds een geluidsgevoelig object.

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor onderhavige situatie.

5.3.2 Industrielawaai

Ten aanzien van het aspect Industrielawaai worden de richtafstanden van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' 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.

5.4 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

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

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

Niet in betekende mate bijdragen

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

Toetsing initiatief

De volgende tabel geeft de achtergrondconcentratie voor fijnstof (PM₁₀), zeer fijnstof (PM_{2,5}) en Stikstofdioxide (NO₂) ter plaatse van de plangebieden.

Tabel 1: Overzicht achtergrondconcentratie per locatie binnen het plangebied

Plangebied	PM ₁₀ [ug/m ³]	PM _{2,5} [ug/m ³]	NO ₂ [ug/m ³]
Lekerstraat ong.	16,14	9,30	13,58
Lekerstraat 10	16,13	9,30	13,54
Pater van der Burgtweg 1	16,30	9,32	16,79

Er wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Met behulp van de NIBM-tool (versie 2022) is berekend of nieuwe woning aan de Lekerstraat ong. in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof en stikstofdioxide in de buitenlucht. In het rekenmodel is uitgegaan van maximaal 8,6 extra dagelijkse voertuigbewegingen van en naar het plangebied met 0% vrachtverkeer. 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, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		8,6
Aandeel vrachtverkeer		0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in ug/m ³	0,01
	PM ₁₀ in ug/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in ug/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 26: 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.

Bij de ontwikkelingen binnen de andere plangebieden is geen sprake van een toename aan verkeersbewegingen.

Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen.

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).

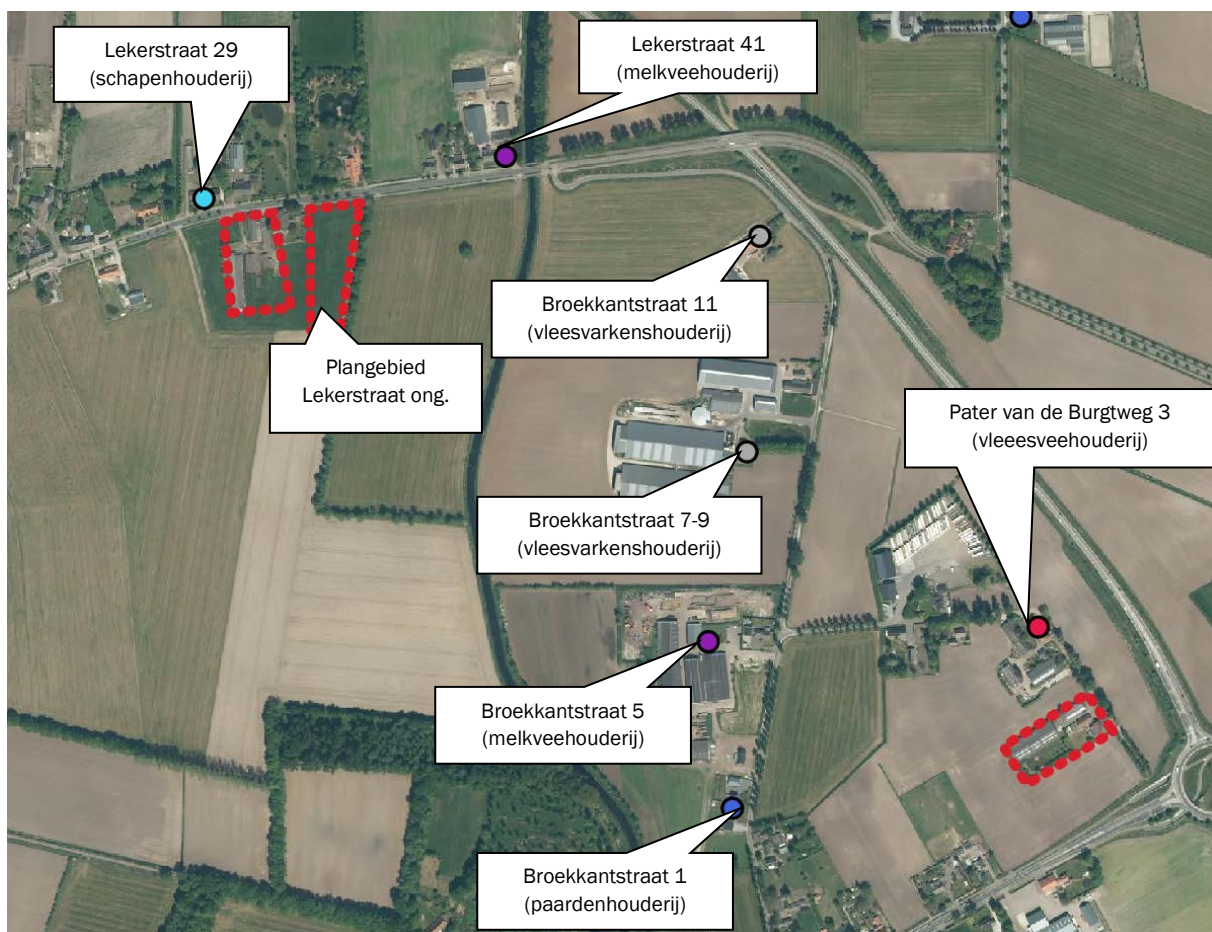
Met de realisatie van de nieuwe woning aan de Lekerstraat ong. wordt een geurgevoelig object toegevoegd. In onderhavige situatie wordt enkel voor deze ontwikkeling het aspect geur onderzocht. Bij de overige ontwikkelingen blijft de situatie met betrekking tot geur ongewijzigd. Zowel op de locatie Lekerstraat 10 als de locatie Pater van der Burgtweg is en blijft sprake van een reeds bestaande woning op een voormalig veehouderijbedrijf.

5.5.1 Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)

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

- Lekerstraat 29 (schapenhouderij): afstand circa 95 meter;
- Lekerstraat 41 (melkveehouderij): afstand circa 130 meter;
- Broekkantstraat 7-9 (vleesvarkenshouderij): afstand circa 350 meter;
- Broekkantstraat 11 (vleesvarkenshouderij): afstand circa 350 meter.

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



Figuur 27: 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 schapehouderij aan de Lekerstraat 29 ligt op een afstand van circa 95 meter van de bouwkegel. De melkveehouderij aan de Lekerstraat 41 ligt op een afstand van circa 130 meter van de bouwkegel. Beiden voldoen hiermee aan de wettelijke minimumafstand.

De meest nabijgelegen veehouderijen met dieren met een geuremissiefactor betreffen de vleesvarkensbedrijven aan de Broekkantsestraat 7-9 en 11. Om te bepalen of de nieuwe woning aan de Lekerstraat ong. geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van deze veehouderijen is een berekening van de voorgrondbelasting uitgevoerd middels het programma V Stacks Vergunning. Hierin zijn zowel het plangebied Lekerstraat ong. als de woningen meegenomen die het dichtste bij deze veehouderijbedrijven zijn gelegen (Lekerstraat 33, 35, 35a en 37). De norm waaraan getoetst dient te worden betreft maximaal 14 ouE/m³.

De volgende tabel geeft de resultaten weer van deze berekening (zie ook bijlage). De geurbelasting is bepaald in de vergunde situatie en daarnaast is een berekening gemaakt voor de bedrijven waarbij is gekeken naar de maximale mogelijkheden.

Tabel 2: Resultaten berekening voorgrondbelasting

Geurgevoelig object	Geurnorm (ouE/m ³)	Voorgrondbelasting Broekkantsestraat 7-9 vergunde situatie (ouE/m ³)	Voorgrondbelasting Broekkantsestraat 7-9 worst case situatie (ouE/m ³)	Voorgrondbelasting Broekkantsestraat 11 vergunde situatie (ouE/m ³)	Voorgrondbelasting Broekkantsestraat 11 worst case situatie (ouE/m ³)
Lekerstraat 33	14,0	5,7	14,8	0,5	0,9
Lekerstraat 35	14,0	5,9	16,6	0,6	1,6
Lekerstraat 35a	14,0	6,0	17,2	0,7	1,8
Lekerstraat 37	14,0	5,8	16,5	0,6	1,6
Lekerstraat ong. hoekpunt 1	14,0	4,9	12,6	0,4	0,6
Lekerstraat ong. hoekpunt 2	14,0	6,1	15,0	0,4	0,8
Lekerstraat ong. hoekpunt 3	14,0	6,0	16,4	0,4	0,8
Lekerstraat ong. hoekpunt 4	14,0	4,9	13,6	0,4	0,6
Lekerstraat 14	14,0	4,4	12,0	0,3	0,6
Lekerstraat 25a	1,5	1,6	4,7	0,2	0,2
Lekerstraat 31	7,0	3,6	9,9	0,3	0,5

Uit de resultaten blijkt dat de nieuwe woonbestemming geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van de omliggende veehouderijbedrijven.

5.5.2 Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

Middels het programma V-Stacks Gebied is de achtergrondgeurbelasting op het plangebied Lekerstraat ong. bepaald. Hiervoor zijn gegevens van omliggende veehouderijbedrijven (binnen een straal van 2,0 kilometer van het plangebied) gebruikt, afkomstig uit het bestand IGO-KRD (d.d. 7 juni 2023). De invoergegevens zijn toegevoegd als bijlage aan deze rapportage.

Volgens de geurverordening is het plangebied gelegen in het buitengebied. De streefwaarde die wordt gehanteerd voor deze zone waarin nog sprake is van een acceptabel geurniveau, is 20 ouE/m³. Aan deze streefwaarde wordt getoetst.

In de berekening van de achtergrondbelasting is uitgegaan van het 'worst case'-scenario, waarbij de hoekpunten van het perceel zijn opgenomen als rand van het geurgevoelig object.

De volgende tabel geeft de geurbelasting weer op de receptorpunten van het plangebied.

Tabel 3: Resultaten berekening achtergrondbelasting

Geurgevoelig object	Toetswaarde (ouE/m ³)	Achtergrondbelasting (ouE/m ³)
Hoekpunt 1	20	3,97
Hoekpunt 2	20	4,84
Hoekpunt 3	20	4,99
Hoekpunt 4	20	4,17

De maximale achtergrondbelasting ter plaatse van het nieuwe bestemmingsvlak bedraagt 4,99 ouE/m³. Hiermee wordt voldaan aan de toetswaarde. Dit betekent dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Beoordeling woon- en leefklimaat

De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Voor het toetsen van de omgekeerde werking wordt zowel de geurbelasting van de relevante veehouderijen individueel (voorgrondbelasting) als de cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) van alle veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer beschouwd. Voor de beoordeling kan worden aangesloten bij de werkwijze zoals toegelicht in de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij Wgv

In de handreiking behorende bij de Wgv wordt geurhinder afkomstig van veehouderijen vertaald naar een waarde voor het leefklimaat in een gebied. Deze waarde wordt beoordeeld door het percentage geurgehinderden en is gekoppeld aan de gevonden geurbelasting. De vertaling naar een waarde voor het leefklimaat is gesplitst in de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting.

Tabel 4: Voor- en achtergrondbelasting gekoppeld aan de mogelijke kans op geurhinder en een beoordeling van het leefklimaat

Voorgrondbelasting (ouE/m ³)	Achtergrondbelasting (ouE/m ³)	Percentage geurgehinderden (%)	Milieukwaliteit
<1,5	0-3	< 5	Zeër goed
1,5-3,5	3-7	5-10	Goed
3,5-6,5	7-13	10-15	Redelijk goed
6,5-10	13-20	15-20	Matig
10-14	20-28	20-25	Tamelijk slecht
14-19	28-38	25-30	Slecht
19-25	38-50	30-35	Zeër slecht
>25	>50	35-40	Extreem slecht

Beoordeling milieukwaliteit

Naast een kwantitatieve weergave van de geurbelasting is er bij deze berekening voor gekozen om de geurbeleving inzichtelijk te maken. De volgende tabel geeft de resultaten weer van zowel de voorgrondbelasting- als de achtergrondbelastingberekening en het percentage geurgehinderden en de milieukwaliteit (woon- en leefklimaat). Als vuistregel geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder indien de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. De bepalende geurbelasting is duidelijkheidshalve vetgedrukt.

Tabel 5: Milieukwaliteit gevoelige objecten

Geurgevoelig object	Voorgrond geurbelasting [ouE/m ³]	Achtergrond geurbelasting [ouE/m ³]	Percentage geurgehinderden	Milieukwaliteit
Hoekpunt 1 (plangebied)	4,9	3,97	12%	Redelijk goed
Hoekpunt 2 (plangebied)	6,1	4,84	14%	Redelijk goed
Hoekpunt 3 (plangebied)	6,0	4,99	14%	Redelijk goed
Hoekpunt 4 (plangebied)	4,9	4,17	12%	Redelijk goed

Er is sprake van een redelijk goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied waarmee sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

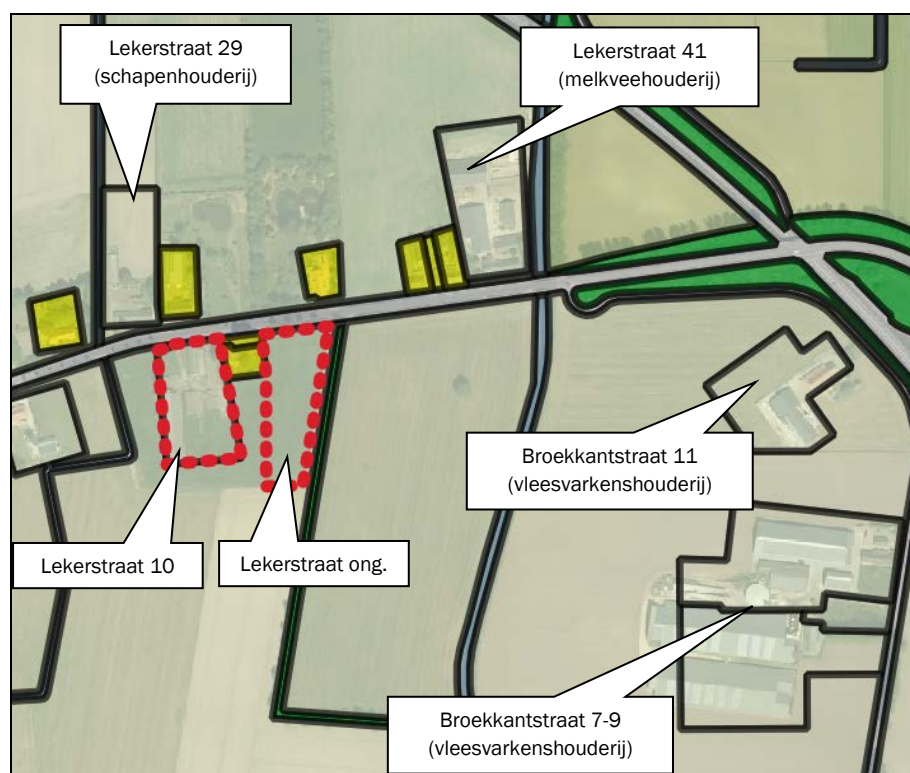
5.6 Bedrijven en milieuzonering

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 voor de locaties Lekerstraat ong. en Lekerstraat 10.



Figuur 28: Ligging bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied Lekerstraat ong. en Lekerstraat 10

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)

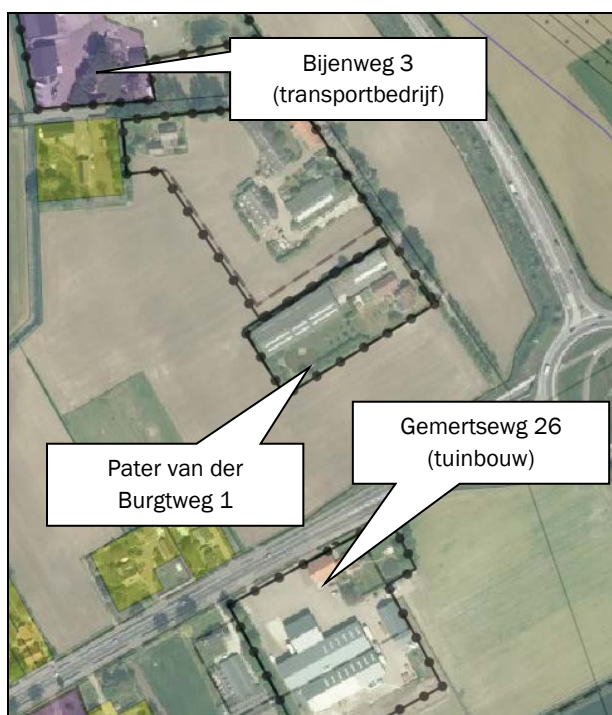
Categorie bedrijvigheid	Indices en richtafstanden (meters)				Werkelijke afstand tot plangebied (m)	
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Lekerstraat ong.	Lekerstraat 10
Lekerstraat 29 (schapehouderij)						
Fokken en houden van overige graasdieren:	50	30	30	0	95	20
overige graasdieren						

Lekerstraat 41 (melkrundveehouderij)						
Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0	130	233
Broekkantstraat 7-9 (vleesvarkenshouderij)						
Fokken en houden van varkens	200	30	50	0	350	487
Broekkantstraat 11 (vleesvarkenshouderij)						
Fokken en houden van varkens	200	30	50	0	350	397
Lekerstraat 8 (agrarisch bedrijf)						
Akkerbouw/tuinbouw/fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30	10	187	80

Voor de locatie Lekerstraat ong. wordt voor alle aspecten aan de geldende richtafstanden voldaan. Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woonbestemming. Voor de locatie Lekerstraat 10 wordt voor alle aspecten aan de geldende richtafstanden voldaan met uitzondering van de aspecten geur, stof en geluid voor de locatie Lekerstraat 29. De grenzen van de bestemmingsvlakken liggen op een afstand van 20 meter van elkaar; de afstand van de woning tot het meest nabijgelegen bedrijfsgebouw bedraagt echter ruim 60 meter. Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de geldende richtafstanden. Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning. Van belang is op te merken dat de woning aan de Lekerstraat 10 een reeds bestaande woning betreft.

Ten behoeve van de woning aan Pater van der Burgweg 1 wordt gebruik gemaakt van het overgangsrecht. Het overgangsrecht voorziet erin dat de oude situatie die tijdens een vorig bestemmingsplan al bestond, maar in strijd is met het daaropvolgende bestemmingsplan mag blijven bestaan.

De volgende figuur laat de ligging van de bedrijfsactiviteiten en gevoelige objecten zien binnen en in de directe omgeving van het plangebied voor de locatie Pater van der Burgweg 1.



Figuur 29: Ligging bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied Pater van der Burgweg 1

Tabel 7: Richtafstanden op basis van 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG)

Categorie bedrijvigheid	Indices en richtafstanden (meters)				Werkelijke afstand tot plangebied (m)
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Gemertseweg 24 (valkenhouderij)					Pater van der Burgweg 1
Fokken en houden van pluimvee:	100	30	50	0	156

Overig pluimvee					
Bijenweg 1-3 (transportbedrijf)					
Goederenwegvervoerbedrijven (bo ≤ 1.000 m ²)	0	0	50	30	160
Gemertseweg 26 (agrarisch bedrijf)					
Akkerbouw/tuinbouw/fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30	10	110

Voor de locatie Pater van der Burgtweg 1 wordt voor alle aspecten aan de geldende richtafstanden voldaan. Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

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.

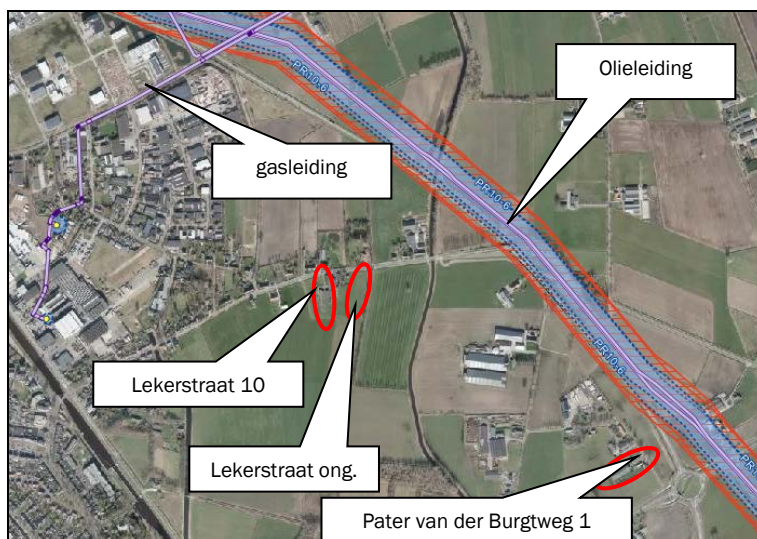
Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit aspect. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht.

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.

De volgende figuur toont de risicokaart van atlas leefomgeving in de omgeving van het plangebied.



Figuur 30: Uitsnede Risicokaart (www.atlasleefomgeving.nl)

Het dichtstbijzijnde risicovolle object in de omgeving van het plangebied betreft een olieleiding ten oosten van en op een afstand van de Lekerstraat ong. en Lekerstraat 10 van respectievelijk 380 meter en 460 meter en ten oosten van en op een afstand van de Pater van der Burgtweg 1 van 190 meter. Daarnaast ligt er een gasleiding ten noorden van de Lekerstraat ong. en Lekerstraat 10 op een afstand van respectievelijk 850 meter en 790 meter.

Het plangebied is niet gelegen binnen de risicocontouren van deze bronnen. 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 Duurzaamheid

De gemeente Laarbeek stimuleert duurzaamheidsambities die verder gaan dan de wettelijke verplichtingen. Dit kan op diverse manieren:

Energie

Er kunnen energiebesparende maatregelen worden toegepast aan nieuwe gebouwen. Ook kunnen zonnepanelen worden geïnstalleerd ten behoeve van de opwekking van groene energie.

Klimaatadaptie

Door de klimaatverandering zullen er steeds meer extremen optreden, zoals hevige regenval en droge zomers. Dat leidt dan tot wateroverlast, droogte en/of hitte. Er zijn diverse maatregelen om hierop te anticiperen. Een klimaat adaptieve inrichting van het terrein zorgt ervoor dat bij hevige regenval het water kan inzijgen. Daarmee wordt het perceel minder heet in de zomer.

Door gebruik te maken van waterdoorlatende klinkers of een waterdoorlatende voegmortel kan water eenvoudig de grond inlopen. Door bomen en heesters te planten kan meer schaduw gecreëerd worden, waarmee hitte wordt voorkomen.

Natuurinclusief bouwen

Natuurinclusief bouwen biedt de mogelijkheid voor (beschermde) dieren om te kunnen leven in bebouwd gebied. Dit kan gerealiseerd worden door gebruik te maken van speciale gevelstenen, waardoor bepaalde vogels of vleermuizen gebruik kunnen maken van het gebouw om in te leven.

Binnen het plangebied worden de volgende maatregelen getroffen met betrekking tot duurzaamheid:

- De woning aan de Lekerstraat ong. betreft een geheel nieuw op te richten gebouw waarbij gebruik gemaakt wordt van energiebesparende materialen zoals isolatie en het gebruik van een warmtepomp;
- De projectlocatie wordt landschappelijk ingepast. Door de reeds aanwezige bomen en nieuwe beplanting wordt schaduw gecreëerd;
- Er wordt in de erfverharding gebruik gemaakt van grind waardoor water eenvoudig de grond kan inlopen.

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 Waterprogramma 2022-2027, Provinciaal Milieu- en Waterplan van de provincie Noord-Brabant, Waterbeheerplan 2022-2027 Waterschap Aa en Maas, 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 2022-2027

In het Waterbeheerplan 2022-2027 staan de doelstellingen van waterschap Aa en Maas voor de periode 2022-2027. Hierin wordt beschreven wat gedaan moet worden om die doelen te halen. Hierdoor weten de inwoners van het werkgebied en de partners wat ze van het waterschap kunnen verwachten. Met dit plan wordt ook invulling gegeven aan de verplichting vanuit de Waterwet en de Verordening Water om een waterbeheerplan op te stellen. In de nieuwe Omgevingswet staat de verplichting om een waterbeheerprogramma op te stellen. De eisen aan een dergelijk programma zijn vergelijkbaar met de huidige eisen aan een waterbeheerplan. Het grootste verschil is dat de hoofdlijnen van het watersysteembeleid een plek krijgen in het Omgevingswet-instrument 'omgevingsvisie' van rijk, provincie en gemeenten. Hier wordt op ingegaan, om de maatregelen in dit waterbeheerplan in de goede context te kunnen plaatsen. De samenhang tussen de omgevingsvisies en dit plan vraagt om goede afstemming.

In het waterbeheerplan is een indeling gemaakt in programma's:

- Waterveiligheid;
- Klimaatbestendig en gezond watersysteem;
- Schoon water;
- Gezond en natuurlijk water;
- Het leveren van maatschappelijke meerwaarde.

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. De Keur is in 2021 geactualiseerd.

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 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen 500 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 500 m² zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Voor plannen met een verhardingstoename tussen 500 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.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2023

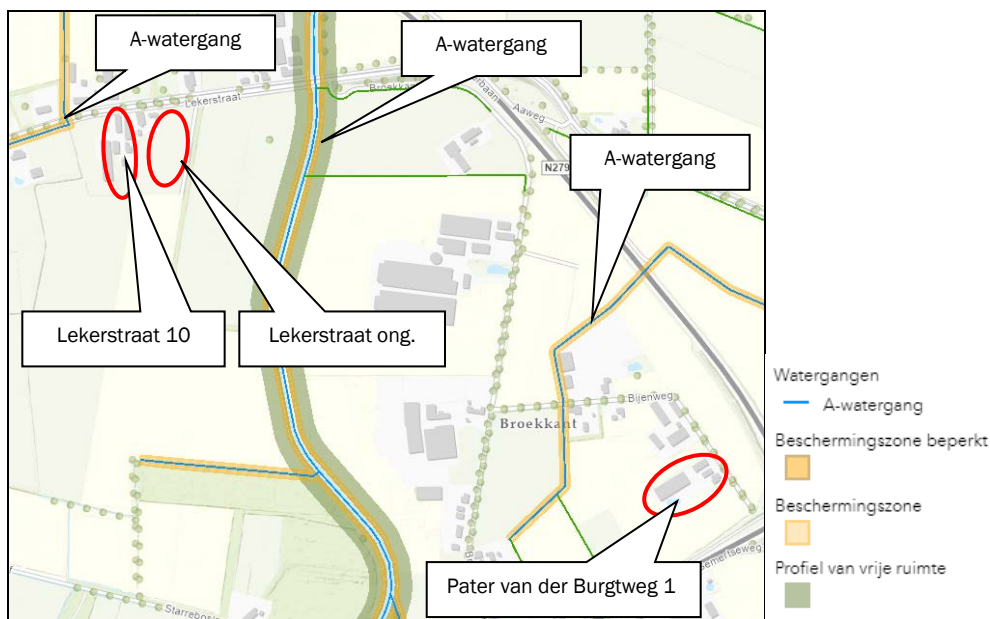
In 2018 heeft de gemeente Laarbeek het Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP) vastgesteld. Met dit plan geeft de gemeente Laarbeek invulling aan een duurzame inzameling en verwerking van afvalwater, een doelmatige inzameling en verwerking van hemelwater, een grondwaterhuishouding in balans en het verder professionaliseren van de watertaken. De planperiode van dit GRP omvat de periode 2019 tot en met 2023.

Ten aanzien van hemelwaterzorgplicht stelt de gemeente Laarbeek dat iedere eigenaar primair verantwoordelijk is voor de verwerking van zijn eigen hemelwater op zijn eigen terrein. Ze streeft wel naar een duurzame en doelmatige inzameling en transport van hemelwater, wanneer het niet lukt om zich redelijkerwijs van het hemelwater te kunnen ontdoen.

In het GRP is voor verschillende soorten plannen opgenomen hoe om te gaan met regenwater. Bij kleinschalige (her)bouw in de situatie waarbij ten hoogste 2 nieuwe woningen worden gerealiseerd geldt het volgende. Om in die situatie de afvoer naar de riolering en/of het watersysteem te reduceren, baseert de gemeente zich op de toename van het verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie. Er dient een waterbergingsvoorziening van 60 mm/m² toename verhard oppervlak te worden aangebracht op eigen terrein. Deze eis geldt ongeacht de lozingssituatie. Bij toepassing van alternatieve voorzieningen (zoals groene daken) wordt de waterbergingsnorm gereduceerd op basis van de op dat moment geldende inzichten. Bij een beperkte toename van het verhard oppervlak kan een afvoer naar het gazon waar het water kan wegzijgen mogelijk al voldoende zijn.

6.3 Oppervlaktewater

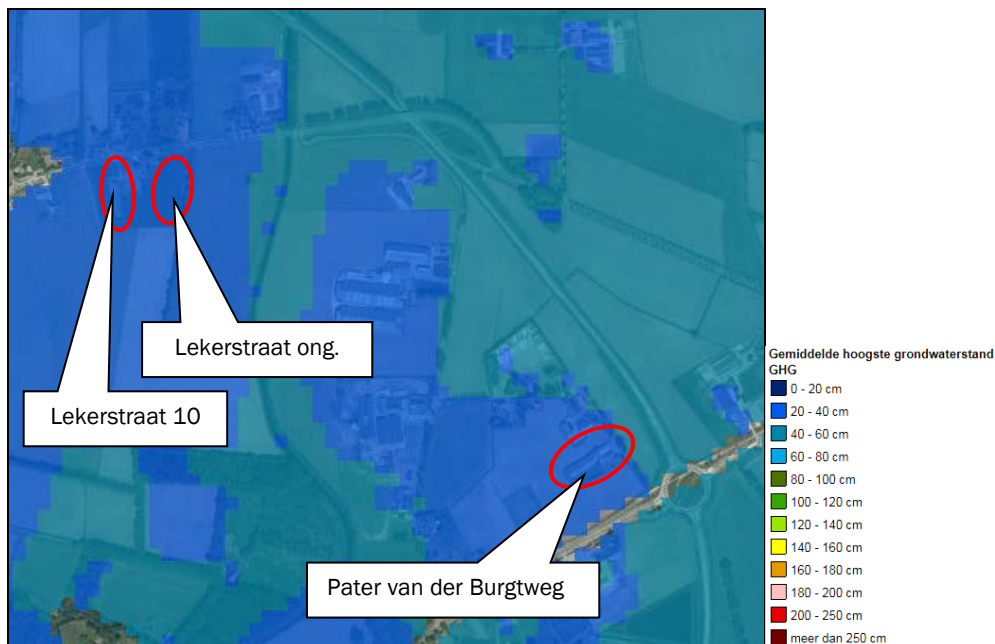
De volgende figuur toont de ligging van de leggerwatergangen in de omgeving van het plangebied, die in beheer zijn bij het waterschap Aa en Maas. Op een afstand van 190 meter ten oosten van het plangebied Lekerstraat ong. ligt een A-watergang (de Aa). Daarnaast ligt er op circa 65 meter ten westen van het plangebied Lekerstraat 10 een A-watergang en ligt er een watergang 145 meter ten westen van het plangebied Pater van der Burgtweg 1. De beoogde ontwikkelingen hebben geen invloed op deze watergangen.



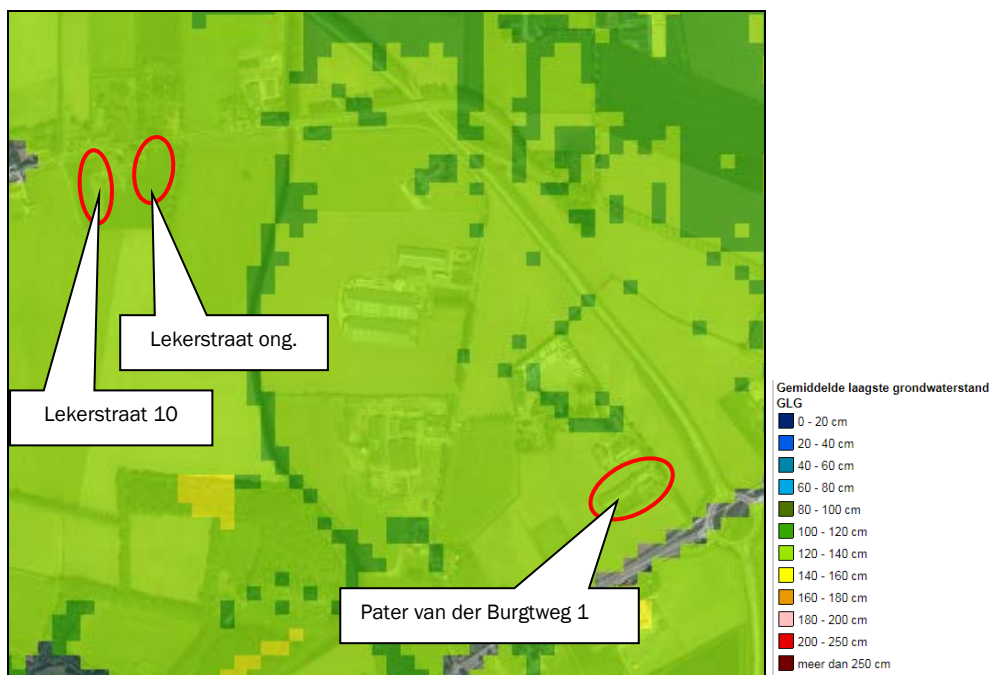
Figuur 31: Ligging leggerwatergangen omgeving plangebied (bron: Waterschap Aa en Maas)

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 20-40 centimeter beneden maaiveld bevindt en de gemiddelde laagste grondwaterstand 120-140 centimeter beneden maaiveld (zie volgende figuren).



Figuur 32: Gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) (Bodematlas Noord-Brabant)



Figuur 33: Gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) (Bodematlas Noord-Brabant)

6.5 Afvoer hemelwater

Bij de ontwikkeling van de nieuwe woning met bijbehorend bouwwerk aan de Lekerstraat ong. is sprake van een toename aan verhard oppervlak, waarvoor binnen het plangebied een hemelwaterbergingsvoorziening moet worden getroffen.

Verhard oppervlak

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

Tabel 8: Verhard oppervlak beoogde situatie Lekerstraat ong. Beek en Donk

Verhard oppervlak	Beoogde situatie (m²)
Dakoppervlak	
• Woning	170
• Bijbehorend bouwwerk	150
Erfverharding	0*
Totaal	320

* De erfverharding heeft een oppervlakte van 850 m²; deze wordt echter in halfverharding uitgevoerd (grind). Hier kan het hemelwater ter plekke in de bodem infiltreren. Deze oppervlakte wordt daarom niet meegenomen in de berekening van de grootte van de hemelwaterbergingsvoorziening.

In totaal is er in de beoogde situatie sprake van een toename van verhard oppervlak van circa 320 m².

In de Keur is bepaald dat voor het afvoeren van hemelwater door afkoppelen van verhard oppervlak bij een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m² geen compenserende maatregelen dienen te worden getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Het gemeentelijk beleid vraagt bij toename van verhard oppervlak wel om compenserende maatregelen.

Ter plaatse van het plangebied is de gevoeligheidsfactor 1. De benodigde compensatie (in m³) = $320 \times 1 \times 0,06 = 19,2 \text{ m}^3$. Om dit volume aan hemelwater te kunnen bergen wordt een zaksloot gerealiseerd (met een diepte van 30 centimeter). Gelet op de GHG heeft de sloot een waterbergend vermogen van 20 centimeter.

De zaksloot krijgt een oppervlakte van in totaal minimaal 96 m² met een breedte van 3 meter aan de westelijke en oostelijke perceelsgrens en een breedte van 5 meter aan de zuidelijke perceelsgrens. De zaksloot is opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan.

Bij de plangebieden Lekerstraat 10 en Pater van der Burgtweg 1 is sprake van sloop van bedrijfsgebouwen en het verwijderen van erfverharding. Hierdoor is er sprake van een afname aan erfverharding en hoeven er geen compenserende maatregelen te worden getroffen met betrekking tot hemelwaterberging.

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.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan het beleid van Waterschap Aa en Maas inzake de watertoets en het gemeentelijk beleid met betrekking tot. hydrologisch neutraal bouwen.

6.6 Huishoudelijk afvalwater

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

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. Daarnaast heeft initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd met de direct omwonenden van het plangebied. Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage bijgevoegd.
- 2) **Ontwerp**: het gewijzigde bestemmingsplan wordt als ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend.
- 3) **Vaststelling**: vervolgens zal de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen. Het plan wordt daarna wederom voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd, waarop indieners van zienswijzen of andere belanghebbenden die redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen beroep kunnen instellen 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.

Met initiatiefnemers wordt 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 per locatie in de voorliggende bestemmingsplannen de volgende bestemmingen en aanduidingen onderscheiden.

Lekerstraat ong.

- Agrarisch (enkelbestemming);
- Wonen (enkelbestemming);
- Waarde – Archeologie 5.2 (dubbelbestemming);
- Specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting (functieaanduiding);

Lekerstraat 10

- Agrarisch (enkelbestemming);
- Wonen (enkelbestemming);
- Waarde – Archeologie 4 (dubbelbestemming);
- Waarde – Archeologie 5.2 (dubbelbestemming);
- Cultuurhistorische waarden (functieaanduiding);
- Maximum oppervlakte bijgebouw 390 m² (maatvoering).

Pater van der Burgweg 1

- Agrarisch (enkelbestemming);
- Natuur (enkelbestemming);
- Waarde – Archeologie 5.1 (dubbelbestemming).

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.