

**BESTEMMINGSSPLAN
OPSTAL 6-9, AARLE-RIXTEL
GEMEENTE LAARBEEK**

TOELICHTING
NL.IMRO.1659.BPBGOpstal69-VG01

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

E. Cadée

31 augustus 2017

INHOUD

1.	INLEIDING.....	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied.....	4
1.3	Doel.....	5
1.4	Geldend bestemmingsplan	5
1.5	Leeswijzer	5
2.	BESTAANDE SITUATIE	6
2.1	Omgeving	6
2.2	Plangebied.....	6
2.2.1	Opstal 6a-6.....	6
2.2.2	Opstal 8-9.....	9
3.	TOEKOMSTIGE SITUATIE	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Opstal 6-6A.....	10
3.2.1	Verkaveling	10
3.2.2	Beeldkwaliteit	12
3.2.3	Bouwvolume.....	14
3.2.4	Ontsluiting en parkeren.....	14
3.2.5	Landschappelijke inpassing.....	14
3.3	Opstal 8-9	16
3.4	Watergang	17
4.	BELEIDSKADER.....	18
4.1	Rijksbeleid	18
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	18
4.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	18
4.2	Provinciaal beleid.....	19
4.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	19
4.2.2	Verordening Ruimte 2014 (per 15-7-2015)	20
4.3	Gemeentelijk beleid	26
4.3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied Laarbeek'	26
4.3.2	Structuurvisie Laarbeek 2010 – 2020 / Groei in Balans	28
5.	MILIEUHYGIËNISCHE PLANOLOGISCHE ASPECTEN	29
5.1	Water	29
5.1.1	Inleiding.....	29
5.1.2	Principes waterschap Aa en Maas.....	29
5.1.3	Relevant beleid.....	29
5.1.4	Waterafvoer na herontwikkeling.....	31
5.2	Flora en fauna.....	32
5.3	Archeologie en cultuurhistorie	34

5.3.1	Verdrag van Valletta	34
5.3.2	Wet op de archeologische monumentenzorg	34
5.3.3	Archeologische beleidskaart gemeente Laarbeek	34
5.3.4	Cultuurhistorie	35
5.4	Veehouderijbedrijven	37
5.4.1	Inleiding	37
5.4.2	Voorgroondbelasting	37
5.4.3	Achtergrondbelasting	37
5.4.4	Geurverordening	37
5.4.5	Woon- en leefklimaat	38
5.4.6	Belangenafweging	38
5.5	Niet-veehouderij bedrijven	39
5.5.1	Inleiding	39
5.5.2	Niet-veehouderijbedrijven in omgeving plangebied	40
5.5.3	Niet-agrarische bedrijvigheid binnen plangebied	40
5.6	Geluid	40
5.7	Luchtkwaliteit	40
5.8	Bodem	41
5.9	Externe veiligheid	41
5.9.1	Inleiding	41
5.9.2	Bedrijven	41
5.9.3	Transport	41
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	43
6.1	Inleiding	43
6.2	Algemene toelichting verbeeldingen	43
6.3	Algemene toelichting regels	43
6.4	Toelichting bestemmingen	43
6.4.1	Agrarisch – Agrarisch bedrijf	43
6.4.2	Agrarisch	43
6.4.3	Water	44
6.4.4	Wonen	44
6.4.5	Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'	44
6.4.6	Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'	44
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
8.	PROCEDURE	46
8.1	Inleiding	46
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	46
SEPARATE BIJLAGEN:		
1.	Quicksan flora en fauna d.d. 8 december 2015	
2.	Brief Inspectie van de Leefomgeving	

1. INLEIDING

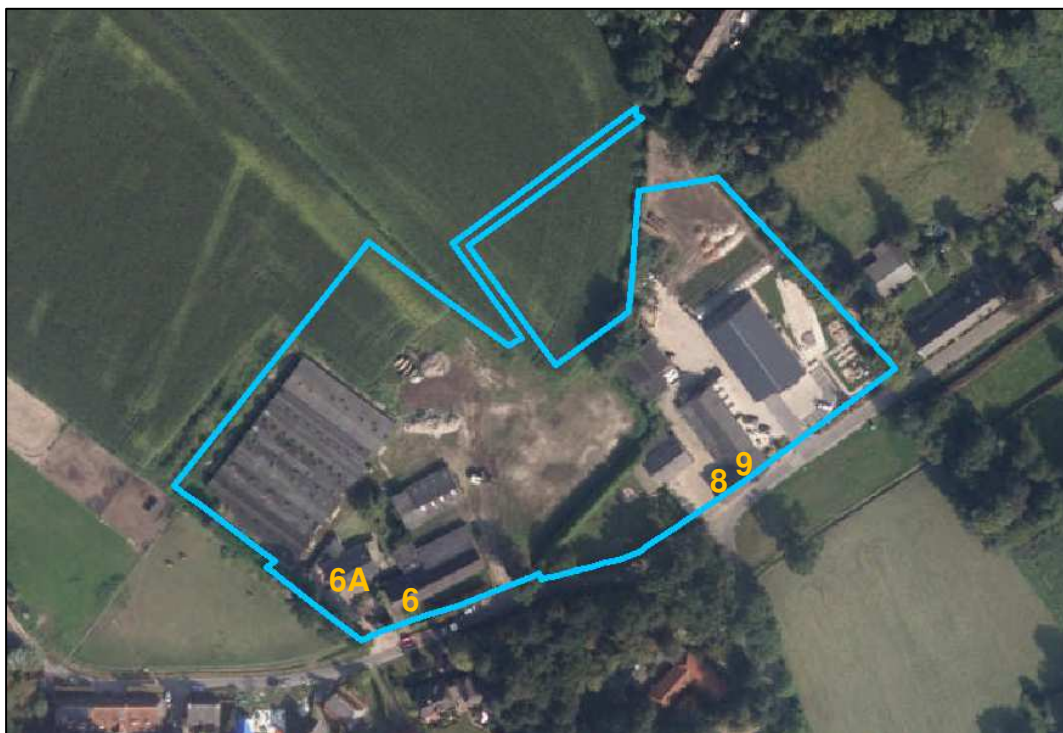
1.1 Aanleiding

De locatie Opstal 6-6A te Aarle-Rixtel is thans bestemd als intensieve veehouderijlocatie met daarbij twee bedrijfswoningen. Beoogd wordt deze locatie te herontwikkelen naar een burgerwoonlocatie in de vorm van een vijftal woningen middels gebruikmaking van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte. In samenhang met de beoogde herontwikkeling vindt een vormverandering van het bestemmingsvlak op de locatie Opstal 8-9 plaats. Tevens is een bestaande watergang welke over beide locaties gelegen is, verlegd. Dit bestemmingsplan brengt de nieuwe feitelijke situatie in overeenstemming met de planologische situatie.

Om de beoogde herontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, dient het vigerende bestemmingsplan te worden herzien. Derhalve is het bestemmingsplan 'Opstal 6-9 Aarle-Rixtel' opgesteld. Het bestemmingsplan 'Opstal 6-9 Aarle-Rixtel' bestaat uit onderhavige toelichting, regels, verbeelding en bijlagen. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Plangebied

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan betreft de locaties Opstal 6-9 te Aarle-Rixtel. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer.



Figuur 1: Luchtfoto met ligging plangebied

De locaties Opstal 6-9 betreffen (gedeelten van) de percelen kadastraal bekend als gemeente Aarle-Rixtel, sectie A, nummers 2382, 2813, 2841, 2988, 2989 en 2990. Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van 21.035 m².

1.3 Doel

Dit bestemmingsplan heeft het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel en ziet op de herontwikkeling van de locaties Opstal 6-6A en het in samenhang daarmee herbestemmen van de locatie Opstal 8-9. Het bestemmingsplan 'Opstal 6-9 Aarle-Rixtel' bestaat uit planregels, een verbeelding en een toelichting. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Laarbeek' het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Laarbeek' is op 6 juli 2010 vastgesteld en per 28 juni 2012 onherroepelijk.

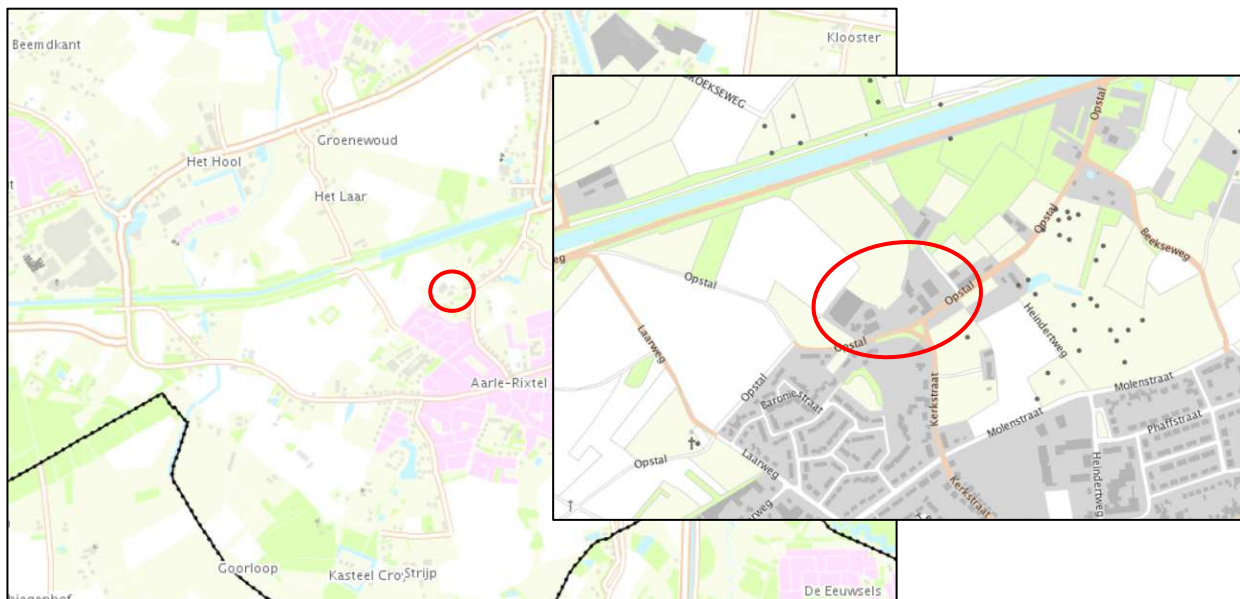
1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 betreft een beschrijving van de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt een planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 4 wordt het geldende beleidskader weergegeven. Het relevante Europees- en Rijksbeleid, het provinciale beleid, het regionale en het gemeentelijke beleid wordt toegelicht. In hoofdstuk 5 worden de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de beoogde herontwikkeling toegelicht. Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan aangetoond. In hoofdstuk 8 wordt de procedure nader toegelicht.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Omgeving

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Laarbeek, direct grenzend aan de noordzijde van de kern Aarle-Rixtel. Ten noorden van het plangebied is het Wilhelminakanaal gelegen. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied op de topografische kaart waarop de ligging van het plangebied met een cirkel is aangeduid.



Figuur 3: Ligging plangebied op topografische kaart

2.2 Plangebied

2.2.1 Opstal 6a-6

Op de locatie Opstal 6a-6 was tot enkele jaren geleden een intensieve varkenshouderij aanwezig. Op de locatie zijn een tweetal bedrijfswoningen, bijgebouwen en bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van circa 2.725 m² aanwezig. Navolgende figuren geven een impressie van de bebouwing op de locatie Opstal 6-6a weer.



Figuur 4: Luchtfoto locatie Opstal 6-6A



Figuur 5: Bedrijfswoning locatie Opstal 6



Figuur 6: Bedrijfswoning locatie Opstal 6A



Figuur 7: Bedrijfsgebouwen locatie Opstal 6-6A



Figuur 8: Bedrijfsgebouwen locatie Opstal 6-6A

Op de grens tussen de locaties Opstal 6 en Opstal 8 was in het verleden een watergang gelegen. Deze watergang is inmiddels verlegd. Navolgende figuur geeft de oorspronkelijke ligging van deze watergang weer.



Figuur 9: Oorspronkelijke ligging watergang tussen Opstal 6 en Opstal 8

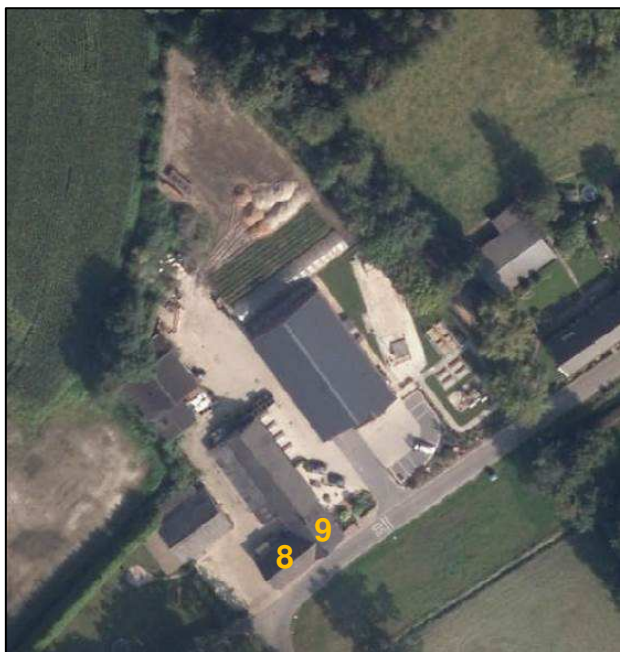
De watergang is inmiddels parallel aan de bebouwing op de locatie Opstal 8 gelegen. Navolgende figuur geeft de huidige ligging van de watergang weer. Parallel aan de voormalige ligging van de sloot is een coniferenhaag aanwezig.



Figuur 10: Huidige ligging watergang tussen Opstal 6 en Opstal 8

2.2.2 Opstal 8-9

Op de locatie Opstal 8-9 is een grondgebonden agrarisch bedrijf met daarbij detailhandel in de vorm van een groente en fruithandel aanwezig. Op de locatie zijn een bedrijfswoning, bijgebouwen en bedrijfsgebouwen aanwezig. Navolgende figuren geven een impressie van de bebouwing op de locatie Opstal 8-9 weer.



Figuur 11: Luchtfoto locatie Opstal 8-9



Figuur 12: Impressie locatie Opstal 8-9

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Inleiding

De herontwikkeling van het plangebied betreft de omzetting van een intensieve veehouderijlocatie in een locatie voor 5 burgerwoningen. In samenhang daarmee vindt een vormverandering van het bestemmingsvlak op de locatie Opstal 8-9 plaats. Tevens is een bestaande watergang, welke over beide locaties gelegen is, verlegd. Dit bestemmingsplan brengt de nieuwe feitelijke situatie in overeenstemming met de planologische situatie.

In samenhang met de beoogde herontwikkeling zullen de agrarische bedrijfsgebouwen ter plaatse met een oppervlakte van 2.725 m² worden gesaneerd. Door de herinrichting van de locaties Opstal 6-9 vindt een totale opwaardering van het plangebied plaats. De herontwikkeling heeft een enorme kwaliteitsverbetering van het buitengebied tot gevolg.

Navolgend wordt per deel locatie de toekomstige situatie nader toegelicht, alsmede het verleggen van de watergang.

3.2 Opstal 6-6A

3.2.1 Verkaveling

De herontwikkeling van de locatie Opstal 6-6a betreft de sanering van een intensieve veehouderijlocatie naar een burgerwoonlocatie in de vorm van een vijftal woningen. De twee bestaande bedrijfswoningen zullen daarbij omgezet worden in twee burgerwoningen. Ten behoeve van de overige drie nieuwe burgerwoningen zullen een drietal bouwtitels Ruimte voor Ruimte worden ingezet. De woning aan Opstal 6 zal worden gesloopt. De woning aan Opstal 6a zal in haar huidige verschijningsvorm behouden blijven.

De toekomstige invulling van de locatie Opstal 6 kent een vijftal scenario's, waarin onderhavig bestemmingsplan vrijheid biedt, zodat de definitieve invulling van het plangebied afgestemd kan worden op de marktvraag. Navolgende figuren geven een impressie van de mogelijke scenario's.



Figuur 13: Scenario 1, twee-aaneen gebouwde woningen links, daarnaast twee vrijstaande woningen



Figuur 14: Scenario 2, twee-aaneen gebouwde woningen midden, daarnaast twee vrijstaande woningen



Figuur 15: Scenario 3, twee-aaneen gebouwde woningen rechts, daarnaast twee vrijstaande woningen



Figuur 16: Scenario 4, vier vrijstaande woningen



Figuur 17: Scenario 4, vier twee-aaneen gebouwde woningen

3.2.2 Beeldkwaliteit

Het is de bedoeling dat de nieuwbouw binnen het plangebied zich voegt naar het bestaande karakter van de omgeving. Op de locatie Opstal 6-6A is thans navolgende bebouwing aanwezig.



Figuur 18: Bestaande bebouwing locatie Opstal 6 (links) en Opstal 6A (rechts)

De woning aan Opstal 6A zal in haar huidige verschijningsvorm behouden blijven. De boerderij op de locatie Opstal 6 zal worden gesloopt. Beide gebouwen kenmerken zich door een rechthoekig grondplan en een bouw bestaande uit 1 laag met kap, waarbij de kap een zadeldak betreft. Ook op de bebouwing in de omgeving van het plangebied zijn deze kenmerken van toepassing, waarbij tevens enkele afgewolfde daken zijn toegepast. Navolgende figuur geeft een impressie van de bebouwing aan Opstal.



Figuur 19: Impressie bebouwing aan Opstal

Gelet op het bestaande karakter van de omgeving en het plangebied, dient de nieuw op te richten bebouwing te voldoen aan navolgende kenmerken:

- rechthoekige grondplan met mogelijke uitbouwen;
- zadeldak, eventueel afgewolfd;
- dakbedekking van pannen of riet, of een combinatie van beiden;
- dakkapellen en dakramen toegestaan, zolang ondergeschikt;
- gevels in baksteen in natuurtint (rood, bruin, zand) of hout in donkere tint (zwart, groen, blauw, bruin);
- asymmetrisch gevelbeeld met variatie in gevelopeningen.

3.2.3 Bouwvolume

De nieuw op te richten woningen mogen een inhoud hebben van maximaal 1.000 m³. De bestaande en te behouden woning op de locatie Opstal 6a mag een inhoud hebben van maximaal 750 m³. Bij de woningen zijn bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 100 m² toegestaan.

3.2.4 Ontsluiting en parkeren

De woningen op de locatie Opstal 6-6A worden ontsloten op de Opstal. De locatie Opstal 6-6A is reeds op een drietal plaatsen ontsloten op de Opstal. Als gevolg van de herontwikkeling zullen een tweetal ontsluitingen worden toegevoegd. Bij iedere woning wordt op eigen perceel ruimte gevonden voor parkeren. Er worden minimaal twee parkeerplaatsen per woning gerealiseerd, exclusief garage.

3.2.5 Landschappelijke inpassing

De nieuwe woningen zullen landschappelijk worden ingepast. Waar mogelijk zal bestaande beplanting behouden worden. Een drietal bestaande landschapselementen komen in aanmerking voor behoud in de toekomstige situatie:

1. Bomenrij en haag ten westen van woning Opstal 6A. Navolgend is een impressie van dit element weergegeven.



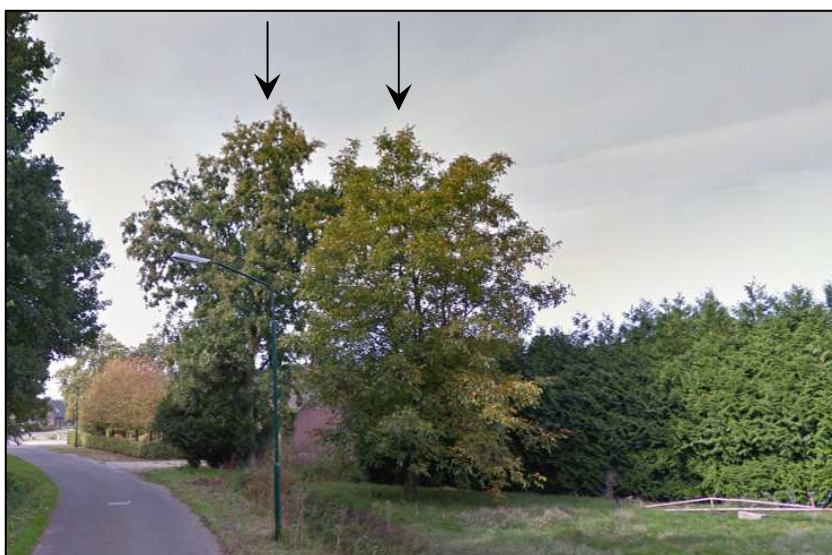
Figuur 20: Bomenrij en haag ten westen van woning Opstal 6A

2. Haag met leibomen aan voorzijde Opstal 6. Navolgend is een impressie van dit element weergegeven.



Figuur 21: Haag met leibomen voorzijde woning Opstal 6

3. Tweetal solitaire bomen op locatie Opstal 6. Navolgend is een impressie van dit element weergegeven.



Figuur 22: Solitaire bomen locatie Opstal 6

Naast het waar mogelijk behouden van de bestaande behoudenswaardige landschapselementen, zullen de nieuwe woningen op de locatie Opstal 6 landschappelijk worden ingepast middels lage hagen (bijvoorbeeld beuken-, meidoorn- of lingusterhagen) voor de voorgevelrooilijn van de nieuwe woningen.

Ook de voortuin draagt bij aan de landschappelijke inpassing van een woning. Een landschappelijke tuinbeplanting bestaat uit inheemse soorten die geschikt zijn op de aanwezige bodemsoort. Binnen de hoofdstructuren is in ondergeschikte mate een verdere invulling met tuinen en sierelementen mogelijk.

De perceelsgrenzen aan de buitenzijde van de locatie Opstal 6-6A dienen óf met een haag óf met een struikenrand te worden ingeplant.

Navolgende figuur geeft een sfeerimpressie van de landschappelijke inpassing van de woningen.



Figuur 23: Sfeerimpressie landschappelijke inpassing

3.3 Opstal 8-9

Als gevolg van de herontwikkeling van de locatie Opstal 6-6A en het in samenhang daarmee verleggen van de watergang, komt een gedeelte van het bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', met een oppervlakte van 905 m², te vervallen. In navolgende figuur is met een rode arcering het te vervallen gedeelte van het bestemmingsvlak weergegeven.



Figuur 24: Te vervallen gedeelte bestemmingsvlak locatie Opstal 8-9

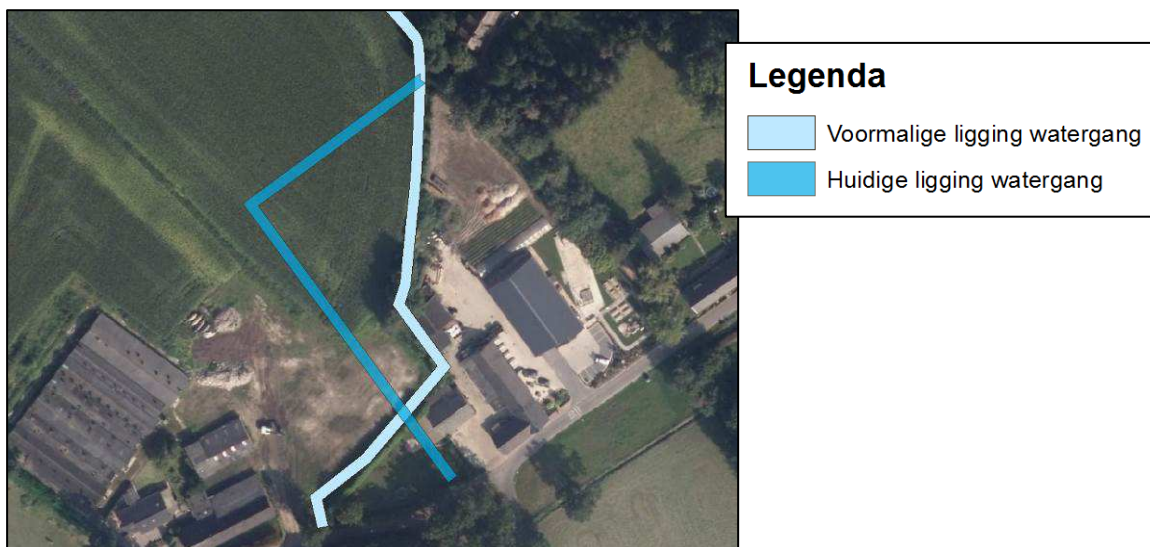
Om de functies die aanwezig zijn op het te vervallen gedeelte van het bestemmingsvlak ook in de toekomst een plaats te bieden, zal dit te vervallen gedeelte aan de noordwestzijde van de locatie worden toegevoegd aan het huidige bestemmingsvlak. Voor het overige vinden geen ontwikkeling op deze locatie plaats. Navolgend figuur geeft een impressie van het bestemmingsvlak na herontwikkeling.



Figuur 25: Impressie locatie Opstal 8-9 na herontwikkeling

3.4 Watergang

Een bestaande watergang, welke over beide locaties gelegen was, is in overleg met het waterschap verlegd. Naast deze watergang wordt een onderhoudsstrook van 5 meter breed vrijgehouden van bebouwing. Navolgende figuur geeft voormalige en huidige ligging van de watergang weer.



Figuur 26: Voormalige en huidige ligging watergang

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid, zoals uiteengezet in de SVIR, van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

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

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudiger regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen:

1. Trede 1 bepaalt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

2. Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het stedelijk gebied. Dit kan door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.
3. In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. Wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

In de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' (Ministerie van Infrastructuur en Milieu, oktober 2012) is aangegeven dat toepassing van de ladder niet nodig is bij ruimtelijke plannen welke bebouwing reduceren of verplaatsen. De beoogde ontwikkeling vindt plaats in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. In ruil voor de bouw van de beoogde woningen wordt 3.000 m² stalruimte ten behoeve van de intensieve veehouderij gesaneerd. Daarnaast vindt binnen het plangebied de sloop van circa 2.725 m² stallen ten behoeve van de intensieve veehouderij plaats. Tevens blijkt op basis van jurisprudentie dat de bouw van één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet nodig.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben PS diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder anderen de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot het jaar 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;

- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren.

4.2.2 Verordening Ruimte 2014 (per 15-7-2015)

4.2.2.1 Inleiding

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouw aanvragen.

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen na vaststelling op 7 februari 2014 van regels en kaarten verwerkt. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard. Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) in werking getreden.

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

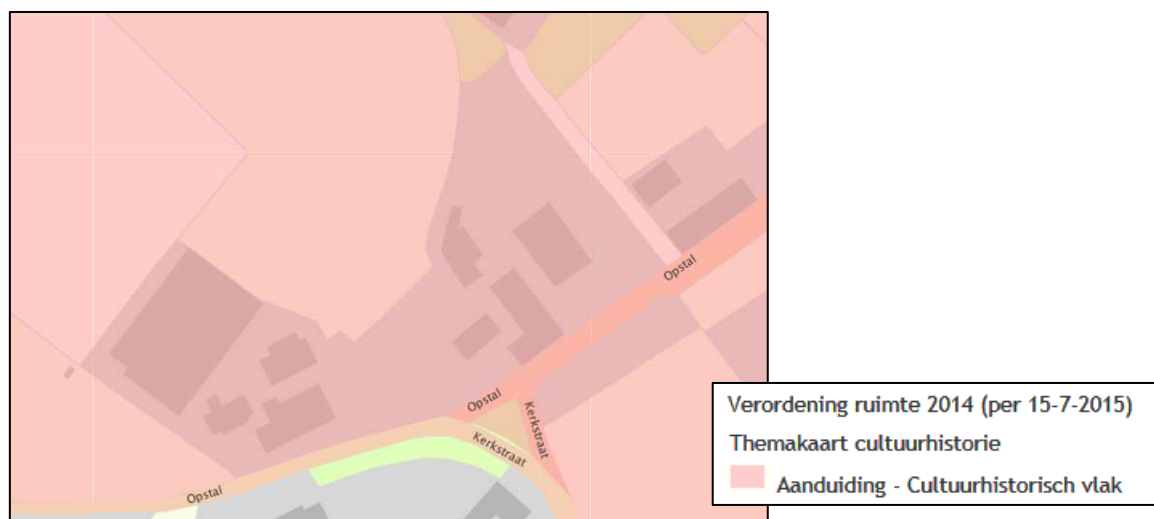
- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap.

4.2.2.2 Ligging plangebied in Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)

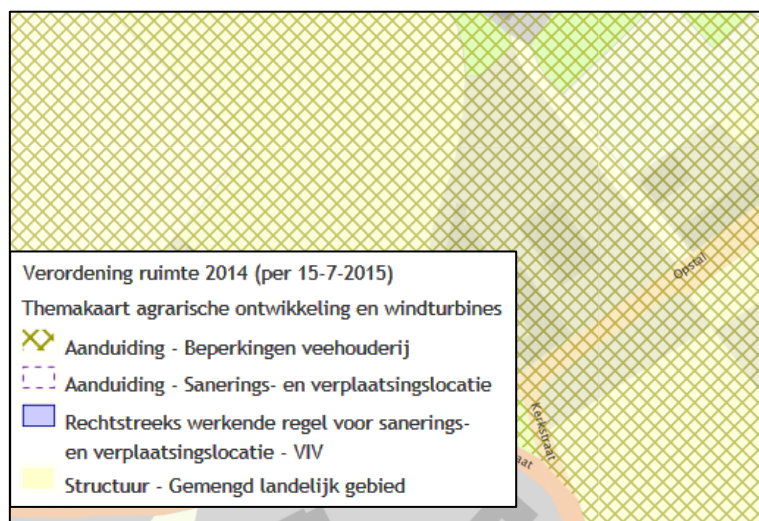
Het plangebied is op basis van de Verordening ruimte grotendeels gelegen in de structuur 'gemengd landelijk gebied'. Het zeer klein gedeelte van de locatie Opstal 8-9 is gelegen in de structuur 'ecologische hoofdstructuur'. Ter plaatse van het plangebied zijn tevens de volgende aanduidingen gelegen:

- Cultuurhistorisch vlak (gehele locatie);
- Beperkingen veehouderij (gehele locatie);
- Sanerings- en verplaatsingslocatie (Opstal 6-6A);
- Boringsvrije zone (gedeeltelijk Opstal 6-6A).

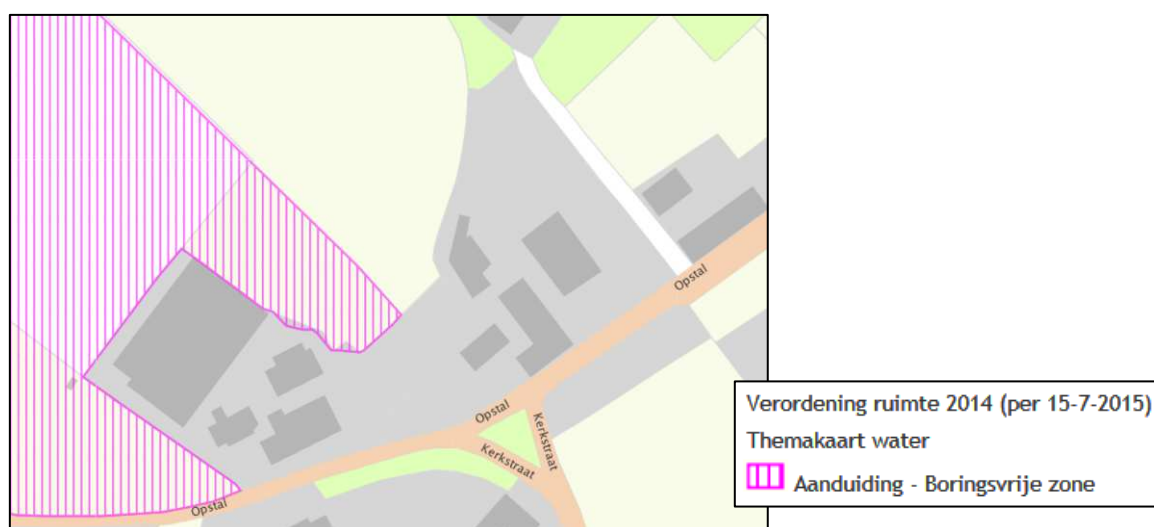
Navolgende figuren geven de ligging van het plangebied in de Verordening ruimte weer.



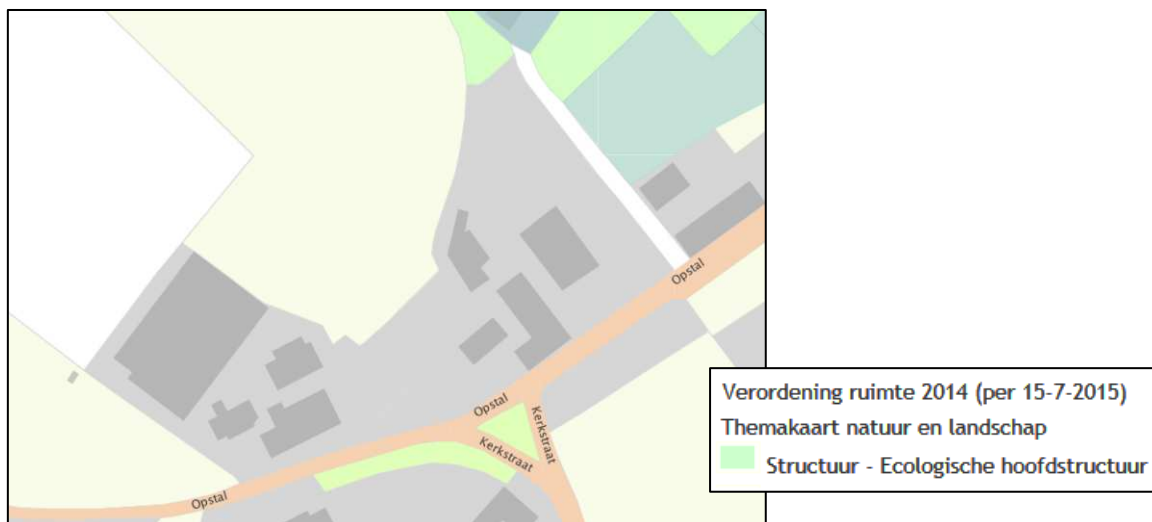
Figuur 27: Aanduiding plangebied Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) themakaart 'cultuurhistorie'



Figuur 28: Aanduiding plangebied Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'



Figuur 29: Aanduiding plangebied Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) themakaart 'water'



Figuur 30: Aanduiding plangebied Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) themakaart 'natuur en landschap'

In navolgende subparagraaf wordt ingegaan op de specifieke regelgeving uit de Verordening ruimte met betrekking tot het plangebied.

4.2.2.3 Regels Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)

4.2.2.3.1 Artikel 3: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Artikel 3.1 gaat in op de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, artikel 3.2 op de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit houdt in dat een plan bij dient te dragen aan de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en toepassing geeft aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de verordening anders is bepaald. Daarnaast is een uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

In de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de regel dat een bestaande locatie moet worden gebruikt (artikel 3.1, tweede lid onder a). De ontwikkeling op de locatie Opstal 6-6a voldoet derhalve aan artikel 3.1.

De ontwikkeling op de locatie Opstal 8-9 vindt plaats op een bestaande locatie en voldoet derhalve aan artikel 3.1.

Artikel 3.2: Kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 3.2 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dit houdt in dat wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Verordening ruimte is deze rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'.

In de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen reeds bijdragen aan een investering in het landschap. In dat verband is artikel 3.2 van de Verordening ruimte dan ook niet van toepassing op Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen.

De gemeente Laarbeek hanteert als uitwerking van het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' de 'Landschapsinvesteringsregeling gemeente Laarbeek'.

In de 'Landschapsinvesteringsregeling gemeente Laarbeek' zijn ruimtelijke ontwikkelingen in drie categorieën ingedeeld:

- Categorie 1:
Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.
- Categorie 2:
Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.
- Categorie 3:
Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen).

De vormverandering van het bestemmingsvlak op de locatie Opstal 8-9 valt binnen categorie 2. De vormverandering brengt geen ruimere bebouwingsmogelijkheden met zich mee. Van de ontwikkeling wordt alleen verlangd dat deze op eigen terrein goed landschappelijk wordt ingepast. In de landschapsinvesteringsregeling is aangegeven dat wanneer al sprake is van afdoende bestaande voorzieningen, daarmee kan worden volstaan. De locatie Opstal 8-9 is reeds landschappelijk ingepast. De vormverandering van het bestemmingsvlak is een gevolg van het verleggen van een watergang in samenhang met de Ruimte voor Ruimte ontwikkeling op de naastgelegen locatie Opstal 6-6A. De landschappelijke inpassing en kwaliteit van het totale plangebied zal als gevolg van herontwikkeling slechts verbeteren. De grens tussen de locaties Opstal 6-6A en Opstal 8-9 wordt thans gevormd door een coniferen haag. Als gevolg van de vormverandering zal deze niet-streekeigen beplanting worden verwijderd. De Ruimte voor Ruimte woningen zullen landschappelijk worden ingepast zoals uitgewerkt in paragraaf 3.2.5 van onderhavige toelichting.

4.2.2.3.2 Artikel 5: Ecologische hoofdstructuur

Een klein gedeelte van de locatie Opstal 8-9 is gelegen in de ecologische hoofdstructuur. Dit betreft het meest noordelijke puntje van het plangebied, alwaar de watergang verlegd wordt. De ecologische hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en

landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter-)nationaal belang. Het doel van het EHS-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit.

De regels van de Verordening ruimte eisen dat dat een bestemmingsplan gelegen in de ecologische hoofdstructuur:

- a. strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
- b. stelt regels ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en houdt daarbij rekening met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder de cultuurhistorische waarden en kenmerken;
- c. bepaalt dat zolang de ecologische hoofdstructuur niet is gerealiseerd, de bestaande bebouwing en de bestaande planologische gebruiksactiviteit zijn toegelaten.

Deze voorwaarden zijn verwerkt in onderhavig bestemmingsplan.

4.2.2.3.3 Artikel 7: Gemengd landelijk gebied

Het overige gedeelte van het plangebied is gelegen in de structuur 'gemengd landelijk gebied'. In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. Artikel 7.7 bevat regels met betrekking tot wonen in het gemengd landelijk gebied. Artikel 7.8 bevat regels ten aanzien van Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen in het gemengd landelijk gebied. Artikel 7.2 bevat regels betreffende vollegrondsteeltbedrijven in het gemengd landelijk gebied.

Artikel 7.2: (Vollegronds)teeltbedrijven

Artikel 7.2 bevat bepalingen ten aanzien van (vollegronds)teeltbedrijven in het gemengd landelijk gebied. Het bedrijf aan Opstal 8-9 betreft een vollegrondsteeltbedrijf. Op de locatie vindt slechts een vormverandering van het bestemmingsvlak plaats. Het bestemmingsvlak wordt niet vergroot en er worden geen ruimere gebruiks- of bebouwingsmogelijkheden toegekend aan de locatie. De Verordening ruimte kent geen specifieke regelgeving betreffende de herontwikkeling van de locatie Opstal 8-9.

Artikel 7.7: Wonen

Artikel 7.7 van de Verordening ruimte bevat regels ten aanzien van wonen in het gemengd landelijk gebied. In het eerste lid van dit artikel is de basisregels opgenomen die bepaalt dat bestemmingsplannen alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen toestaan. Lid 5 van artikel 7.7 bevat een uitzondering hierop door het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning toe te staan, mits er geen splitsing in meerder woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

De bedrijfswoning aan Opstal 6A zal worden omgezet in een burgerwoning, waarbij er geen splitsing plaatsvindt. Ook wordt de overtollige bebouwing op de locatie Opstal 6-6A gesloopt. De woning op de locatie Opstal 6 zal worden gesloopt en plaatsmaken voor een nieuwe burgerwoning. De omzetting van de bedrijfswoningen in burgerwoningen past binnen de regels van de Verordening ruimte.

Artikel 7.8: Ruimte voor Ruimte

Artikel 7.8 van de Verordening ruimte bevat regels ten aanzien van Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen in het gemengd landelijk gebied. Middels artikel 7.8 biedt de Verordening ruimte de mogelijkheid om middels de Ruimte voor Ruimte regeling woningen te realiseren, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de betreffende locatie dient in een bebouwingsconcentratie te zijn gelegen;
- binnen gemengd landelijk gebied;
- voldaan wordt aan de regels uit de Beleidsregels ruimte-voor-ruimte 2006;
- een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen is verzekerd;
- er is geen sprake van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling.

Het plangebied is gelegen in een bebouwingsconcentratie (kernrandzone) en binnen het gemengd landelijk gebied (zie paragraaf 4.2.2.2). Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling wordt door initiatiefnemer een drietal bouwtitels Ruimte voor Ruimte aangeleverd waardoor voldaan wordt aan de regels uit de Beleidsregels ruimte-voor-ruimte 2006. Een goede landschappelijke inpassing is verzekerd middels een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Laarbeek (zie ook paragraaf 3.2.5) en er is geen sprake van een aanzet van een stedelijke ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling van een drietal woningbouw kavels in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte voldoet derhalve aan artikel 7.8 van de Verordening ruimte.

4.2.2.3.4 Artikel 17: Boringsvrije zone

Een gedeelte van het plangebied is aangeduid als 'boringsvrije zone'. De Verordening ruimte geeft aan dat een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Boringsvrije zone' mede strekt tot het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. In onderhavig bestemmingsplan zijn hiertoe beschermende bepalingen opgenomen.

4.2.2.3.5 Artikel 22: Cultuurhistorisch vlak

Het gehele plangebied is aangeduid als 'cultuurhistorisch vlak'. De regels van de Verordening ruimte eisen dat een bestemmingsplan ter plaatse van deze aanduiding:

- a. mede is gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
- b. regels stelt ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Deze voorwaarden zijn verwerkt in onderhavig bestemmingsplan.

4.2.2.3.6 Artikel 25: Beperkingen veehouderij

Het gehele plangebied is aangeduid als 'beperkingen veehouderij'. Doel van deze aanduiding is om een verdere intensivering vanwege ontwikkelingen in de veehouderij in de aangeduide gebieden tegen te gaan. De herontwikkeling van het plangebied vindt onder andere plaats in het kader de regeling Ruimte voor Ruimte. Ten behoeve van de ontwikkeling zullen een drietal bouwtitels Ruimte voor Ruimte worden aangeleverd welke gelijk staan aan de sloop van 3.000 m² stallen ten behoeve van de intensieve veehouderij en het uit de markt halen van 10.500 kilogram

fosfaat als gevolg van doorhaling van geregistreerde rechten voor de intensieve veehouderij. De herontwikkeling heeft dan ook een extensivering van de veehouderij in Brabant tot gevolg.

4.2.2.3.7 Artikel 31: Sanerings- en verplaatsingslocatie

De locatie Opstal 6-6A is aangeduid als 'sanerings- en verplaatsingslocatie'. De Verordening ruimte stelt dat een bestemmingsplan ter plaatse van deze locatie voorziet in een passende herbestemming op de locaties waar de volgende regelingen zijn toegepast:

- a. Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV)
- b. Subsidiereregeling Beëindiging Intensieve Veehouderijen (BIV)
- c. Subsidiereregeling sanering glastuinbouwbedrijven in kwetsbare gebieden (GTB)
- d. Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij (VIV)

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een passende herbestemming van de VIV-locatie Opstal 6-6A.

4.2.2.3.8 Artikel 35: Sanerings- en verplaatsingslocatie (rechtstreekse werking)

De locatie Opstal 6-6A is aangeduid als 'rechtstreekwerkende regel voor sanering- en verplaatsingslocatie – VIV'. De Verordening ruimte regelt dat tot het tijdstip dat een bestemmingsplan in overeenstemming is met artikel 31, geen bebouwing mag worden opgericht ten behoeve van een veehouderij ingeval de Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij (VIV) is toegepast.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een passende herbestemming van de VIV-locatie Opstal 6-6A conform artikel 31. Na herbestemming van de locatie bestaat er geen mogelijkheid meer om bebouwing op te richten ten behoeve van een veehouderij.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Laarbeek'

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Laarbeek' het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Laarbeek' is op 6 juli 2010 vastgesteld en per 28 juni 2012 onherroepelijk. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied weer.



Figuur 31: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' ter plaatse van plangebied

In dit bestemmingsplan hebben beide locaties de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Op de locatie Opstal 6-6A zijn daarnaast de volgende dubbelbestemmingen en aanduidingen gelegen:

- Waarde – Archeologie 1 (dubbelbestemming);
- Waarde – Archeologie 2 (dubbelbestemming);
- Maximaal aantal wooneenheden: 2 (maatvoering);
- Intensieve veehouderij (functieaanduiding);
- Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied (gebiedsaanduiding).

Op de locatie Opstal 8-9 zijn naast de enkelbestemming de volgende dubbelbestemmingen en aanduidingen gelegen:

- Waarde – Archeologie 2 (dubbelbestemming);
- Detailhandel (functieaanduiding);
- Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied (gebiedsaanduiding).

Tussen de beide agrarische bedrijfsbestemmingen zijn de bestemmingen 'Water' en 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', beiden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' gelegen. Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' is tevens de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – cultuurhistorisch waardevol gebied' gelegen.

Het vigerende bestemmingsplan kent geen mogelijkheden voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied. Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken is derhalve een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk, waartoe onderhavig bestemmingsplan 'Opstal 6-9 Aarle-Rixtel' is opgesteld.

4.3.2 Structuurvisie Laarbeek 2010–2020 / Groei in Balans

De gemeenteraad van de gemeente Laarbeek heeft op 16 september 2010 de 'Structuurvisie Laarbeek 2010 – 2020 / Groei in Balans' vastgesteld. De structuurvisie geeft de ruimtelijke en functionele ontwikkeling in Laarbeek op hoofdlijnen weer en is het uitgangspunt voor de politieke agenda.

Het plangebied is op basis van deze structuurvisie gelegen in een 'bufferzone'. Deze zone is in de omgeving van het plangebied aangeduid om de groene buffer tussen de noordrand van Aarle-Rixtel enerzijds en bedrijventerrein Beekerheide en De Beekse Akkers anderzijds in stand te houden. In dat zelfde verband is ook de versterking van het buitengebied van belang. In de structuurvisie is aangegeven dat de bouw van woningen in het buitengebied is niet toegestaan behoudens indien het gaat om een eerste agrarische bedrijfswoning (binnen het bouwblok), de splitsing van een boerderij, het behoud van karakteristieke bebouwing door vestiging van één of meer wooneenheden, ruimte-voorruimte woningen en (onder voorwaarden) inwaartse intensivering van de aangewezen bebouwingsconcentraties.

De beoogde herontwikkeling heeft de toevoeging van een drietal woningen in samenhang met de sloop van 2.725 m² bedrijfsbebouwing tot gevolg. De herontwikkeling heeft geen verdere bebouwingsmogelijkheden tot gevolg. De herontwikkeling van het plangebied heeft dan ook geen nadelige gevolgen voor de groene buffer. Stallen die diep het landschap insteken, worden gesaneerd, wat bijdraagt aan een sterkere beleving van de groene buffer. De toevoeging van de woningen vindt plaats op basis van de regeling Ruimte voor Ruimte. De herontwikkeling past derhalve binnen de visie zoals neergelegd in de 'Structuurvisie Laarbeek 2010 – 2020 / Groei in Balans'.

5. MILIEUHYGIËNISCHE PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Water

5.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen de planlocatie inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas.

5.1.2 Principes waterschap Aa en Maas

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- wateroverlastvrij bestemmen;
- waterschapsbelangen.

5.1.3 Relevant beleid

5.1.3.1 Waterbeheerplan 2016-2021

In het Waterbeheerplan (WBP) is beschreven welke doelstellingen door Waterschap Aa en Maas worden nagestreefd in de periode 2016-2021 en hoe zij die doelstellingen gaan halen. Dit is geformuleerd aan de hand van 4 programma's:

1. Veilig en Bewoonbaar beheergebied
Bij dit programma gaat het er om het beheergebied zo goed mogelijk te beschermen tegen overstromingen van de Maas en het regionale watersysteem. Goede dijken om overstromingen vanuit de Maas te voorkomen. Voldoende ruimte voor water om overlast uit het regionale systeem te beperken en een goede calamiteitenorganisatie om als er toch problemen dreigen te ontstaan, zo adequaat mogelijk te kunnen handelen.
2. Voldoende water en Robuust watersysteem
Dit programma gaat over het zorgen voor een adequate en duurzame watervoorziening in ons beheergebied voor de diverse gebruiksfuncties in hun onderlinge samenhang. Dit doen we door het optimale peil en debiet na te streven in beken, kanalen, sloten én in de ondergrond (voorraadbeheer). Droogteperioden hebben daardoor nu en in de toekomst een zo kort en klein mogelijke impact.

3. Gezond en Natuurlijk water

Dit programma gaat in op alle activiteiten van het waterschap die bijdragen aan het bereiken van de doelstellingen op het gebied van gezond en natuurlijk water. We gaan in op hoe we toewerken naar een watersysteem met een goede waterkwaliteit, dat ecologisch goed functioneert en waar de inwoners en bezoekers van ons beheergebied van kunnen genieten.

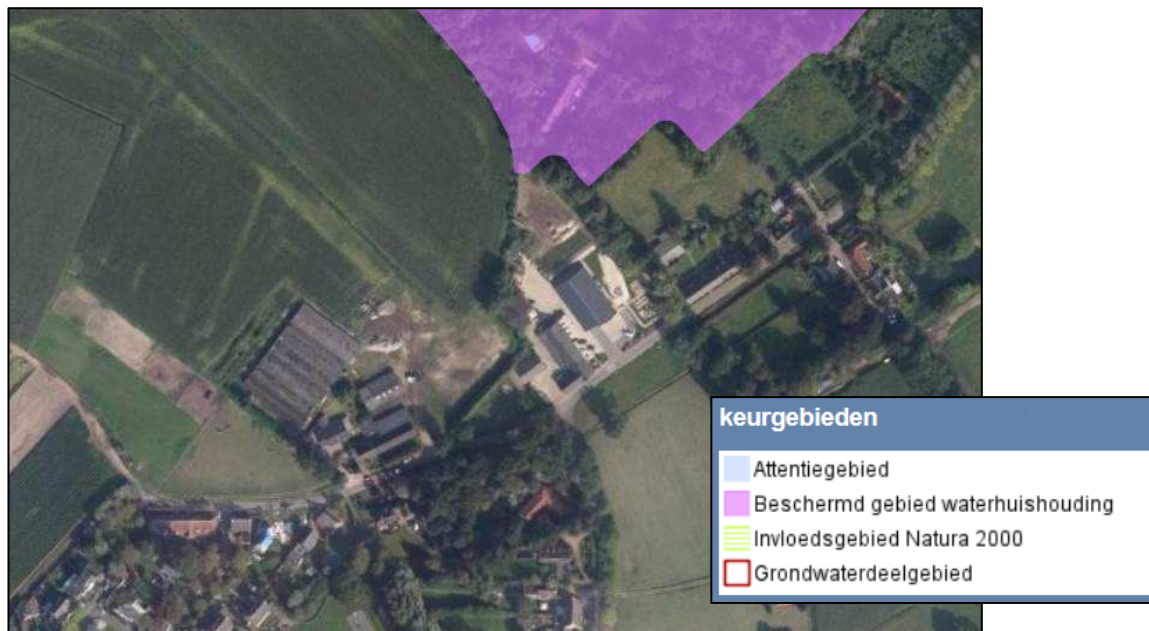
4. Schoon water

Dit programma gaat over de doelen en activiteiten met betrekking tot de afvalwaterketen met daarbinnen een centrale plek voor het zuiveren van afvalwater. Het programma vertoont een grote samenhang met het programma gezond en natuurlijk water. Immers, transporteren en zuiveren van afvalwater is een belangrijke activiteit om tot een gezond en natuurlijk watersysteem te komen.

5.1.3.2 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen op de planlocatie 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.

Het plangebied is op de kaart behorende bij de Keur waterschap Aa en Maas niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied. Navolgende figuur geeft een overzicht van de ligging van keurgebieden in de omgeving van het plangebied.



Figuur 32: Ligging plangebied ten opzichte van keurgebieden in de omgeving

Binnen het plangebied is een A-watgang gelegen. Op grond van de keur is er een beschermingszone van 5 meter vanaf de insteek en aan weerszijden van de gewijzigde watgang.

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

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

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling worden stallen met een oppervlakte van 2.725 m² gesloopt en een drietal extra woningen met bijgebouwen en erfverharding opgericht. Per saldo zal het verhard oppervlak binnen het plangebied afnemen.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

5.1.4 Waterafvoer na herontwikkeling

5.1.4.1 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De bodem ter plaatse van het plangebied betreft gedeeltelijk een hoge bruine enkeerdgronden bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand en gedeeltelijk een lage enkeerdgronden bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand. De maaiveldhoogte ter plaatse van de planlocatie is circa NAP + 15 meter. De GHG ter plaatse is gelegen tussen 80-100 cm-mv.

Middels de beoogde herontwikkeling neemt de oppervlakte aan bebouwing ter plaatse van het plangebied af. Op grond van de nieuwe regels van het waterschap zijn hiervoor geen compenserende maatregelen noodzakelijk. Op vrijwillige basis kunnen deze echter worden aangelegd. De grondsoort en de hoogte van het grondwater bieden mogelijkheden voor waterberging.

5.1.4.2 Infiltratie van hemelwater

Infiltratie van hemelwater dat afkomstig is van verhardingen binnen het plangebied dient plaats te vinden op eigen terrein middels een infiltratievoorziening boven de GHG. Het plangebied biedt hiervoor de ruimte. Infiltratie kan plaatsvinden via aanleg van een wadi per kavel. Ook kunnen in

plaats daarvan infiltratiekratten worden gebruikt. De omvang van de infiltratievoorziening is afhankelijk van de omvang aan verhard oppervlak. De vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m^2) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m^3). De diepte van de infiltratievoorziening mag, rekening houdend met een waking van 20 cm, maximaal 60 cm-mv bedragen.

5.1.4.3 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

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

5.1.4.4 Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van het plangebied wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. De initiatiefnemer zal de aansluitingskosten betalen. Er is sprake van voldoende capaciteit voor het afvoeren van afvalwater.

5.2 Flora en fauna

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden.

Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. De gebiedsbescherming is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Bij de totstandkoming van een nieuw plan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet dan wel Natuurbeschermingswet 1998 ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling van de flora en fauna plaats te vinden.

In het kader van de herontwikkeling is door Lomans Ecoworks een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze quickscan flora en fauna d.d. 8 december 2015 met rapportnummer 26-15 is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Navolgend zijn de conclusies en aanbevelingen uit deze quickscan flora en fauna weergegeven:

“Beschermde gebieden

Het plangebied ligt ver buiten de invloedssfeer (> 10 km), van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden. Vanuit het project hoeft daarom geen rekening te worden gehouden met wettelijke gebiedsbescherming. Tevens maakt het plangebied geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (Ecologische Hoofdstructuur).

De herontwikkeling zal gezien de afstand en de aard van de ontwikkelingen, geen nadelig effect hebben op beschermde gebieden.

Beschermde soortenSoorten van Tabel 1 (Licht beschermde soorten)

De mogelijke aanwezigheid van licht beschermde diersoorten zal niet leiden tot vernietiging van de hele populatie. De gunstige staat van instandhouding van deze soorten is niet in het geding. Voor deze soorten geldt een algehele vrijstelling. De zorgplicht is voor deze soorten wel van kracht.

Soorten van Tabel 2/3 (Strikt beschermde soorten)**Vogels**

Met de beoogde herontwikkeling in het plangebied gaan geen vaste rust- of verblijfplaatsen van vogels of (jaarrond) beschermde nesten verloren. Foerageer- en nestgelegenheid zullen voor een aantal vogels toenemen door de landschappelijke inpassing in het nieuwe plan.

Vleermuizen

De te slopen varkensstallen en opslagschuur zijn ongeschikt bevonden als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen.

Op de voormalige hooizolder van de bedrijfswoning zijn sporen aangetroffen van een zomerverblijfplaats van de Gewone grootoorvleermuis (mogelijk de Grijze grootoorvleermuis). De verbouwing van de bedrijfswoning in twee woningen kan mogelijk negatief effect hebben op de functies voor Grootoren, en mogelijk ook andere soorten vleermuizen. Een nader onderzoek conform Vleermuizenprotocol wordt geadviseerd.

Overige soortgroepen

Het voorkomen van beschermde soorten uit de soortgroep vlinders, libellen, reptielen, vissen, kevers en mieren kan redelijkerwijs uitgesloten worden. Daarmee is ook een negatief effect op deze soorten uit te sluiten. De herontwikkeling zal niet leiden tot een overtreding van de Flora- en faunawet voor deze soorten.

Concluderend kan worden gesteld dat:

- *de beoogde herontwikkelingen in het plangebied geen negatief effect zullen hebben op beschermde natuurgebieden.*
- *er geen negatieve effecten te verwachten zijn op 'lichtbeschermde soorten' en 'overige soortgroepen'.*
- *de aanbevelingen voor Vogels algemeen (Aanbevelingen 6.2) in acht genomen dienen te worden.*
- *een nader onderzoek naar de functies van het plangebied voor vleermuizen noodzakelijk is."*

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is een nader onderzoek conform het Vleermuizenprotocol gestart. Dit onderzoek vindt over een langere periode plaats. Half september worden de laatste onderzoeken op paarverblijfplaatsen afgerond. Uit de voorlopige resultaten blijkt dat op de locatie een zomerverblijfplaats aanwezig is met circa 6 vleermuizen die onregelmatig verblijven op de hooizolder. In de omgeving zijn in het kader van mitigatie reeds 4 tijdelijke kasten opgehangen. Als de volledige resultaten bekend zijn, zal een mitigatieplan worden opgesteld en dient een ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

5.3.1 Verdrag van Valletta

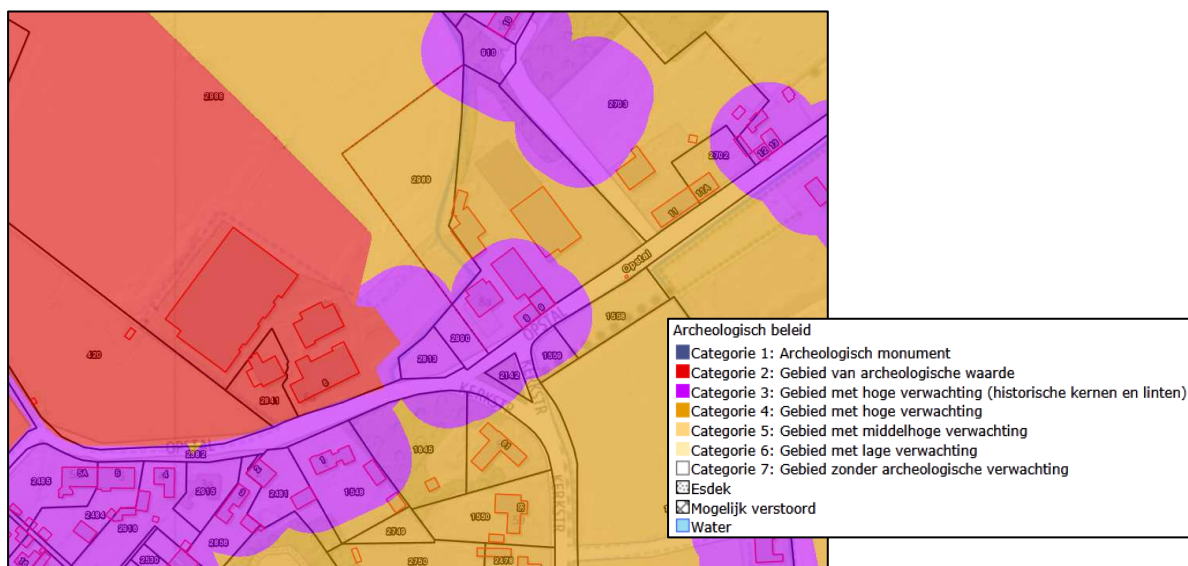
In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

5.3.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

5.3.3 Archeologische beleidskaart gemeente Laarbeek

De gemeente Laarbeek heeft in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant opdracht gegeven een erfgoedkaart op te stellen. De erfgoedkaart bestaat uit een aantal onderdelen. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de archeologische beleidskaart.



Figuur 33: Uitsnede archeologische beleidskaart

De locatie van de nieuw op te richten bebouwing is deels aangeduid als 'Categorie 2: Gebied van archeologische waarde' en deels als 'Categorie 3: Gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten)'.

In categorie 2 gebieden is bij eerdere onderzoeken reeds aangetoond dat er concentraties archeologische resten voorkomen die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden. In

deze gebieden is dus sprake van vastgestelde archeologische waarden. Vaak is niet exact bekend waar de resten zich bevinden. Vanwege de aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

In categorie 3 gebieden gaat het om oude en vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m-mv.

Om de archeologische verwachtingswaarden binnen het plangebied te borgen voor de toekomst, is conform het gemeentelijke archeologiebeleid een passend beschermingsregime opgenomen in onderhavig bestemmingsplan door middel van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2' en beschermende regels. Op basis van deze dubbelbestemmingen met bijbehorende regels zal bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, afhankelijk van de uiteindelijke invulling van het plangebied, beoordeeld worden of archeologisch onderzoek benodigd is.

5.3.4 Cultuurhistorie

Het westelijk gedeelte van het plangebied kent de volgende aanduiding op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart:

- Aarle-Noordwest (archeologische monumenten, efgoedinformatie van het Rijk);
- Peelrand (regio, provinciaal cultuurhistorisch belang);
- Akkercomplex De Hooge Akker (cultuurhistorische vlakken, provinciaal cultuurhistorisch belang);
- Helmondse akkers (archeologische landschappen, provinciaal cultuurhistorisch belang);
- Oud zandlandschap bij Stiphout (cultuurhistorische landschappen, provinciaal cultuurhistorisch belang).

Het oostelijk gedeelte van het plangebied kent de volgende aanduiding op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart:

- Peelrand (regio, provinciaal cultuurhistorisch belang);
- Beemdgronden De Beemd en Het Laar (cultuurhistorische vlakken, provinciaal cultuurhistorisch belang);
- Helmondse akkers (archeologische landschappen, provinciaal cultuurhistorisch belang);
- Oud zandlandschap bij Stiphout (cultuurhistorische landschappen, provinciaal cultuurhistorisch belang).

Navolgend wordt een korte toelichting gegeven op de aanduidingen van het plangebied.

Aarle-Noordwest

Terrein, begrenst door de Wilhelminaweg, de Opstal en de oostelijke grens van de locatie Opstal 6-6A, met sporen van bewoning uit de periode mesolithicum-Romeinse tijd en de middeleeuwen.

Peelrand

De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. 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. Enkele kastelen, diverse kloosters en de Peel-Raamstelling verlenen het gebied extra cultuurhistorische betekenis.

Akkercomplex De Hooge Akker

De Hooge Akkers is een groot akkercomplex tussen Aarle-Rixtel en buurtschap Het Laar met een oude kerklocatie en een hagelkruis. Rondom het akkercomplex lagen kleine buurtschappen en verspreid gelegen boerderijen.

Helmondse akkers

Het landschap Helmondse akkers ligt in de nabijheid van Helmond en 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 kleineren en grotere dekzandgebieden ontstaan die veelal zijn bedekt met oude akkercomplexen en woeste gronden heide en bos. Met name in het westen komen zones met stuifduinen voor.

Oud zandlandschap bij Stiphout

De omgeving van Stiphout is een samenhangend en relatief gaaf oud zandlandschap met akkercomplexen en beekdalen. Bijzonder voor dit gebied zijn de oude kerklocaties van de verplaatste dorpen Aarle, Lieshout, Rixtel en Stiphout.

Beemdgronden De Beemd en Het Laar

Het beemdgebied van De Beemd en het Laar bestaat uit kleinschalige percelen graslanden en enkele bosjes. De percelering bestaat uit kleine smalle percelen, sommige met perceelrandbegroeiing. Het gebied, dat vroeger Reijbroeken heette, lag ingeklemd tussen de grote akkercomplexen Reijakkers in het noorden en De Hooge Akkers in het zuiden. Door de aanleg van het Wilhelminakanaal (1910-1923) werd het gebied gesplitst.

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling zal een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Hierdoor is gewaarborgd dat geen archeologische waarden verloren gaan. De sanering van grootschalige bebouwing, welke plaatsmaakt voor kleinschalige woningbouw, is een passende ontwikkeling in het kleinschalige landschap met cultuurhistorische waarden.

5.4 Veehouderijbedrijven

5.4.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent de (her)ontwikkeling van geurgevoelige objecten dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Gemeenten mogen, binnen bepaalde grenzen, bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken (artikel 6 van de wet).

5.4.2 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld. In de Wgv is bepaald dat in een concentratiegebied een maximale voorgrondbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) geldt binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden) dienen vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien de woning buiten de bebouwde kom gelegen is, 50 meter te bedragen. Een aanvraag om een milieuvergunning van een veehouderij wordt getoetst aan in de wet vastgelegde standaardwaarden voor geurbelasting of aan standaardwaarden voor vaste afstanden dan wel aan de waarden welke vastgelegd zijn in een gemeentelijke verordening. De in de Wet geurhinder en veehouderij gestelde normen voor de voorgrondbelasting betreffen dan ook alleen wettelijke normen voor de milieuvergunningverlening, niet voor de ruimtelijke ordening.

5.4.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat op een locatie.

5.4.4 Geurverordening

Gemeenten mogen, binnen bepaalde grenzen, bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken, (artikel 6 van de wet). In aanvulling op de Wgv heeft de gemeenteraad op 13 maart 2008 de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Laarbeek' vastgesteld.

De verordening van de gemeente Laarbeek stelt voor bepaalde gebieden geurnormen die afwijken van de wettelijke normen zoals vastgelegd in de Wgv. Het plangebied is op basis van de kaart behorende bij de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Laarbeek' gelegen in een kernrandzone. Binnen kernrandzones is op basis van de verordening een maximale waarde

voor de geurbelasting van een veehouderij op de voor geurgevoelige objecten van 7 ouE/m³ toegestaan.

5.4.5 Woon- en leefklimaat

De achtergrondbelasting is de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting is mede bepalend voor het leefklimaat. Ten behoeve van de beoogd herontwikkeling is de achtergrondbelasting berekend met V-Stacks gebied, de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de onderzoekslocatie zijn beoordeeld.

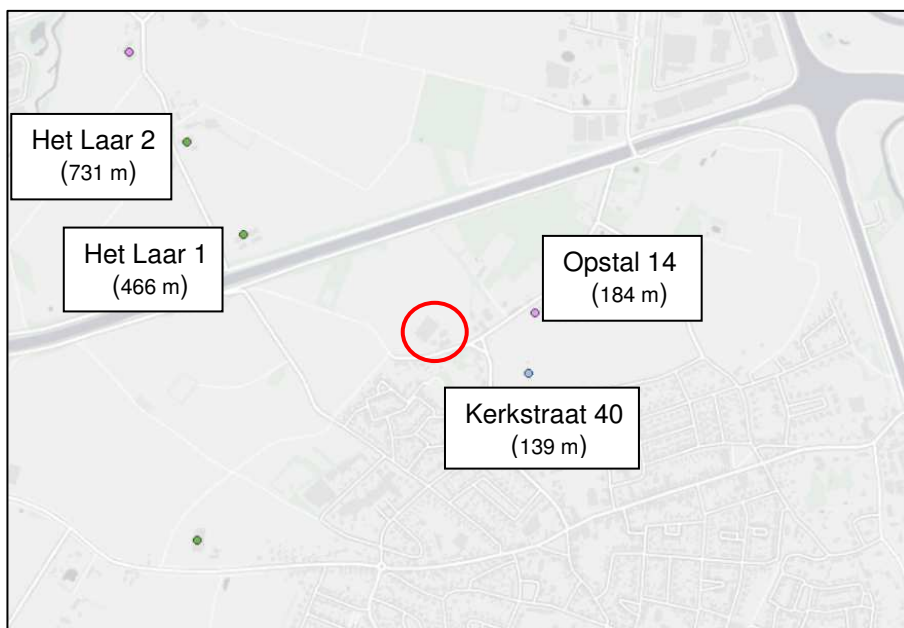
Navolgende figuur betreft geeft het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied weer.



Figuur 34: Woon- en leefklimaat ter plaatse van plangebied

5.4.6 Belangenafweging

Als gevolg van de voorgestelde herontwikkeling, mogen omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en, indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen. Navolgend zijn de veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied weergegeven, waarbij tevens de afstand tussen de bedrijfsbestemmingen en de nieuwe woonbestemmingen is aangegeven:



Figuur 35: Veehouderijbedrijven in omgeving van plangebied

De bedrijfswoningen op de locaties Opstal 6-6A welke worden omgezet in burgerwoningen maakten in het verleden deel uit van de intensieve veehouderij op de locatie Opstal 6-6A. Op deze woningen is dan ook artikel 3 lid 2 van de Wvg van toepassing:

“In afwijking van het eerste lid bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij:

- a. ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en*
- b. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.”*

De bescherming van de woningen ten opzichte van agrarische bedrijvigheid door derden wijzigt derhalve niet door de omzetting van de woningen van bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Tevens zijn tussen de nieuwe woningen en veehouderijbedrijven in de omgeving reeds burgerwoningen gelegen, dan wel zijn burgerwoningen op kortere afstand ten opzichte van de veehouderijen gelegen dan de nieuwe woningen. De herontwikkeling van het plangebied zal eventuele toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dan ook niet meer belemmeren dan nu het geval is.

5.5 Niet-veehouderij bedrijven

5.5.1 Inleiding

De (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering” uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden worden nagestreefd tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan.

5.5.2 Niet-veehouderijbedrijven in omgeving plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen niet-veehouderijbedrijven aanwezig.

5.5.3 Niet-agrarische bedrijvigheid binnen plangebied

Op de locatie Opstal 8-9 is een grondgebonden agrarisch bedrijf met daarbij detailhandel in de vorm van een groente en fruithandel aanwezig. Dit zal als gevolg van de beoogde herontwikkeling niet wijzigen. Grondgebonden agrarische bedrijvigheid betreft op grond van de VNG-publicatie bedrijvigheid in categorie 2. Detailhandel valt op grond van de publicatie in categorie 1. Ten aanzien van bedrijvigheid in bedrijfscategorie 2 dient een richtafstand van 30 meter aangehouden te worden.

De nieuwe woningen komen op een minimale afstand van 10,5 meter van de bedrijfsbestemming op de locatie Opstal 8-9 te liggen. De bedrijfsactiviteiten vinden echter voornamelijk ten noorden en ten oosten van de bedrijfswoning op de locatie Opstal 8-9 plaats. In onderhavige situatie kan dan ook worden afgeweken van de richtafstanden uit de VNG-publicatie en worden geconcludeerd dat de beoogde herontwikkeling geen bezwaar is in het kader van bedrijven en milieuzonering.

5.6 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh niet geldt voor 30-km wegen en voor woonerven. Het plangebied is gelegen aan een 30-km weg. Nader onderzoek naar de geluidbelasting op de nieuwe woningen is dan ook niet aan de orde.

5.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

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

5.8 Bodem

In het kader van onderhavig bestemmingsplan zijn door Oranjewoud in de periode 2007-2008 een drietal bodemonderzoeken uitgevoerd ter plaatse van de locatie Opstal 6-6A. Als gevolg van de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken is in 2012 een puinpad op het noordelijke terreindeel en een deel van de erfverharding gesaneerd. Tijdens de sanering van het puinpad bleek dat de verontreiniging met asbest zich ook onder de erfverharding rondom de opstallen bevond. In 2014 is derhalve een aanvullende sanering uitgevoerd. Samen met de eerder uitgevoerde sanering zijn hiermee alle asbesthoudende verhardingen op de locatie verwijderd. Tevens is door middel van zeven het erf rondom de opstallen ontdaan van alle grove materialen inclusief grove asbestdelen. De uitgevoerde sanering en het daarmee bereikte saneringsresultaat voldoet ruimschoots aan de saneringsdoelstelling. Dit is per brief d.d. 15 september 2014 bevestigd door de Inspectie Leefomgeving en Transport. Deze brief is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

5.9 Externe veiligheid

5.9.1 Inleiding

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

5.9.2 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid.

5.9.3 Transport

5.9.3.1 Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Laarbeek bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing.

5.9.3.2 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. In de omgeving van het plangebied zijn geen grotere doorgaande wegen gelegen waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden. Dit aspect is dus niet van toepassing.

5.9.3.3 Vervoer over het water

Ten noorden van het plangebied is het Wilhelminakanaal gelegen. Deze vaarweg is in het Basisnet Water niet aangewezen als binnenvaartroutes voor transport van gevaarlijke stoffen. Over het Wilhelminakanaal vindt zeer beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van veiligheidsrisico's.

5.9.3.4 Vervoer via buisleidingen

Parallel aan het Wilhelminakanaal is een buisleiding (brandstof) van defensie gelegen. De beoordeling van de externe veiligheidsaspecten met betrekking tot deze buisleiding dient plaats te vinden op basis van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Plaatsgebonden risico

Op grond van het Bevb mogen er geen kwetsbare objecten voorkomen binnen de plaatsgebonden risico contour van 10-6 per jaar (PR 10-6/jaar) van een leiding. De plaatsgebonden risicocontour van de buisleiding op circa 240 meter ten noorden van het plangebied betreft 0 meter. Daarnaast kent de buisleiding een belemmeringenstrook van 5 meter aan weerszijden van de leiding voor onderhoud- en inspectiedoeleinden. Op grond van het Bevb moeten nieuwe kwetsbare objecten buiten de belemmeringenstrook worden gebouwd.

Groepsrisico

In het Bevb is aangegeven dat de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico doorlopen moet worden voor ruimtelijke ontwikkelingen wanneer deze binnen het invloedsgebied van een leiding liggen. Het invloedsgebied van de buisleiding ten noorden van het plangebied is 32,6 meter aan weerszijden van de leiding. Het plangebied is ruimschoot buiten het invloedsgebied gelegen.

5.9.3.5 Hoogspanningslijnen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatshebben.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Opstal 6-9 Aarle-Rixtel' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangeduid met daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie.

6.2 Algemene toelichting verbeeldingen

De analoge verbeelding bestaat uit een verbeelding, schaal 1:1.000. De bestemmingen 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', 'Water' en 'Wonen' alsmede de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2'. Op de verbeelding zijn een plangrens en verschillende aanduidingen opgenomen.

6.3 Algemene toelichting regels

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene bouwregels. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen.

6.4 Toelichting bestemmingen

6.4.1 Agrarisch – Agrarisch bedrijf

De locatie Opstal 8-9 is net als in de huidige situatie bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. De voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven, waarbij geldt dat niet meer dan één agrarisch bedrijf aanwezig mag zijn per bestemmingsvlak met daarbij detailhandel, teeltondersteunende kassen, productiegebonden detailhandel, statische (binnen)opslag, kleinschalig logeren, kleinschalig kamperen, aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven, paden, wegen, parkeervoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen in de vorm van (erf)beplantingen en extensief recreatief medegebruik.

6.4.2 Agrarisch

Het gedeelte van het huidige bouwvlak op de locatie Opstal 6-6A dat niet wordt omgezet in een woonbestemming, is bestemd als 'Agrarisch'. De als 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen, (onverharde) paden, wegen, parkeervoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik.

6.4.3 Water

De verlegde watergang binnen het plangebied is bestemd als 'Water'. De als 'Water' bestemde gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen en voorzieningen voor waterkering, groenvoorzieningen, wegen en paden met daarbij behorende voorzieningen zoals bruggen en duikers, extensief recreatief medegebruik en behoud, herstel en/of ontwikkeling van landschappelijke waarden en natuurwaarden.

6.4.4 Wonen

De locaties Opstal 6 en 6A zijn bestemd als 'Wonen'. Op de locatie Opstal 6 zijn 4 woningen toegestaan, waaronder de huidige bedrijfswoning. Deze mogen zowel vrijstaand als twee-aaneen worden gebouwd. Deze woningen mogen een inhoud hebben van 1.000 m³ met daarbij bijgebouwen met een oppervlakte van 100 m². Op de locatie Opstal 6A is een vrijstaande woning (de huidige bedrijfswoning) toegestaan. Deze woning mag een inhoud hebben van 750 m³ met daarbij 100 m² bijgebouwen.

6.4.5 Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'

De westelijke helft van het plangebied kent de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. De als 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden. Voor het bouwen binnen deze dubbelbestemming van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² dient een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die zullen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld.

6.4.6 Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'

De oostelijke helft van het plangebied kent de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. De als 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden. Voor het bouwen binnen deze dubbelbestemming van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² dient een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die zullen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexbet) in werking getreden. In deze Grexbet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. De gemeente Laarbeek zal in het kader van het bepaalde in de Grexbet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit zal met de initiatiefnemer kortgesloten worden middels een anterieure overeenkomst.

8. PROCEDURE

8.1 Inleiding

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
- Gedeputeerde Staten of het rijk hebben een zienswijzen ingediend en deze zienswijzen is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
- De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten of het rijk - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Volgens artikel 3.1.1 Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarover overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, en diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De provincie Noord-Brabant en waterschap Aa en Maas zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. De provincie Noord-Brabant heeft in een vooroverlegreactie kenbaar gemaakt dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Waterschap Aa en Maas heeft in een vooroverlegreactie twee opmerkingen kenbaar gemaakt. Hierop is de waterparagraaf in dit bestemmingsplan aangevuld. Naar aanleiding van opmerkingen van het waterschap is de verlegde A-watergang met bijbehorende beschermingszone genoemd in de waterparagraaf. Daarnaast is omschreven hoe hemelwater geïnfiltreerd wordt binnen het plangebied.

8.3 Zienswijzen

Dit bestemmingsplan is van vrijdag 7 april tot en met donderdag 18 mei 2017 als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Dit besluit is op 6 april 2017 gepubliceerd in de Staatscourant, nummer 20233. Gedurende deze zienswijzenperiode zijn geen zienswijzen ingediend.

