

bestemmingsplan
'Uitbreiding bedrijfsbestemming
Bijenweg 1-3, Beek en Donk'
gemeente Laarbeek

document:
status:
datum:
projectnummer:
adviseur:

toelichting
vastgesteld
6 november 2014
200770R.2017
Rve





Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging van het plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Projectprofiel	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Voorgeschiedenis	4
2.3	De bestaande situatie	7
2.4	Planvoornemen	10
3	Beleid	16
3.1	Inleiding	16
3.2	Rijksbeleid	16
3.3	Provinciaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	25
4	Sectorale aspecten	29
4.1	Algemeen	29
4.2	Bodemkwaliteit	29
4.3	Wet geluidhinder	30
4.4	Luchtkwaliteit	31
4.5	Bedrijven en milieuzoneringen	32
4.6	Externe veiligheid	32
4.7	Flora en fauna	33
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	34
5	Waterparagraaf	36
5.1	Watertoets	36
5.2	Principes waterschap Aa en Maas	36
5.3	Waterhuishoudkundige en geohydrologische situatie	37
5.4	Invloed van het planvoornemen	38
5.5	Riolering	39
6	Juridische opzet	41
6.1	Wettelijk kader	41
6.2	Planonderdelen	41
6.3	Inhoud algemeen	41
6.4	Regels	41
6.5	Bestemmingsomschrijving	42



7	Haalbaarheid	44
7.1	Economische en financiële haalbaarheid	44
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid	44
7.3	Planschade	44
7.4	Conclusie	44

8	Procedure	45
8.1	De te volgen procedure	45
8.2	Vooroverleg	45

Bijlagen

- Bijlage 1: Erfbeplantingsplan
- Bijlage 2: Ondernemingsplan transportbedrijf
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 4: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 5: HNO-tool





luchtfoto plangebied (bron KICH)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het (inter)nationaal Transportbedrijf Albert van Uden & Zn b.v., gevestigd aan de Bijenweg 1-3 te Beek en Donk, is voornemens, omwille van bedrijfseconomische redenen, de bestaande bedrijfsomvang te vergroten. Een belangrijk deel van de werkzaamheden van het bedrijf omvat het verlenen van diensten aan bedrijvigheid uit de agrarische sector, te weten het transporteren van agrarische producten in de meest ruime zin van het woord en het transporteren van mest. Hierdoor kan het transportbedrijf ook deels aangemerkt worden als een agrarisch technisch hulpbedrijf.

Na diverse overlegmomenten tussen de initiatiefnemer, diens vertegenwoordigers en de gemeente Laarbeek heeft de gemeente aangegeven in principe bereid te zijn om medewerking te verlenen aan de uitbreiding van de bedrijfslocatie tot een maximum van 10.000 m², bestaande uit het bedrijfsterrein (ca. 9.300 m²) en een bedrijfswoning met de daarbij behorende opstallen (ca. 650 m²) en de daarbij behorende tuin. Aan die medewerking is wel een aantal voorwaarden (waaronder de landschappelijke inpassing van het bedrijf inclusief een investering in de kwaliteit van het landschap en het niet voor bedrijfsdoeleinden benutten van de tuin) verbonden.

1.2 Ligging van het plangebied

De bedrijfslocatie Bijenweg 1-3, verder aan te duiden als het plangebied, maakt onderdeel uit van de buurtschap Broekkant. De buurtschap Broekkant bezit nog de kenmerken van een oud agrarisch buurtschap met de typische kenmerken van een aantal bij elkaar gesitueerde boerderijen.





De ontsluitingswegen vormen tezamen een opvallende ringstructuur. Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de kenmerkende ringstructuur binnen de buurtschap Broekant.

Het plangebied is kadastraal bekend als Gemeente Laarbeek, sectie F, perceelsnummers 2699, 2700, 2701 en 2702.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse is 'Buitengebied', dat door de Raad is vastgesteld d.d. 6 juli 2010. Het bestemmingsplan is vervolgens d.d. 28 juni 2012 gedeeltelijk onherroepelijk geworden. De onderdelen van het bestemmingsplan die zijn vernietigd hebben geen betrekking op het plangebied van onderhavige bestemmingsplanherziening.

Conform het vigerende bestemmingsplan geldt ter plaatse van het plangebied een tweetal bestemmingen, namelijk 'Bedrijf' en 'Agrarisch'. Ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' is de nadere functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf' opgenomen. Ook zijn er enkele maatvoeringaanduidingen opgenomen, waarmee het maximum oppervlak aan bebouwing (270 m²) en de maximale goot- (5,5 m) en bouwhoogte (8 m) zijn vastgelegd. Naar aanleiding van beroep bij de Raad van State heeft de Afdeling de maximum oppervlakte aan bebouwing gewijzigd van 270 m² naar 545 m².

Verder is het plangebied gelegen binnen de gebiedsaanduidingen 'bebouwingsconcentratiegebied – 9'en 'reconstructiewetzone – verweavingsgebied'. Deze aanduidingen hebben geen betekenis voor het planvoornemen.

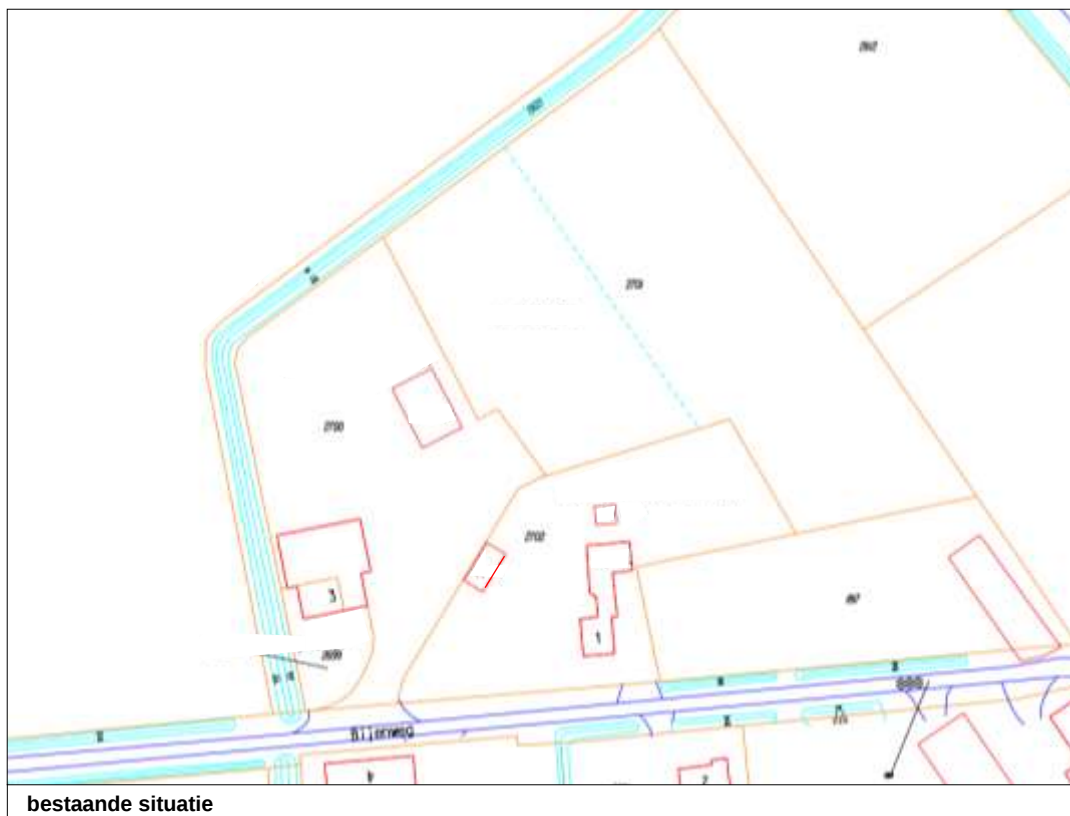


Het planvoornemen, waarbij de bestemming 'Bedrijf' wordt uitgebreid, is met name in strijd met de regels ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch'. Op die plek is conform het vigerende bestemmingsplan het gebruik ten behoeve van bedrijfsdoeleinden niet toegestaan. Daarnaast wordt binnen de bestemming 'Bedrijf' voorzien in een aanzienlijk groter oppervlak aan bebouwing dan toegestaan op basis van de regels. Door middel van een herziening van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse kan de voorgenomen ontwikkeling evenwel doorgang vinden.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk zal in hoofdstuk 2 allereerst worden ingegaan op het planvoornemen zelf. In hoofdstuk 3 zal vervolgens worden ingegaan op het vigerende beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente Laarbeek, gevolgd door de sectorale aspecten in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de gevolgen van het planvoornemen op de waterhuishouding. Het voorstel voor de planologische regeling komt in hoofdstuk 6 aan bod waarna in hoofdstuk 7 zal worden ingegaan op de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het planvoornemen. Tot slot zal in hoofdstuk 8 een samenvatting van de (te) doorlopen procedure worden opgenomen.





2 Projectprofiel

2.1 Inleiding

Het planvoornemen gaat uit van het mogelijk maken van de uitbreiding van een bestaande bedrijfslocatie tot een maximum bedrijfsoppervlak van 10.000 m², alsmede de realisatie van een nieuwe bedrijfsloods van 675 m². In dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op het uitgebreide voortraject. Vervolgens wordt ingegaan op de bestaande situatie ter plaatse en tot slot op de beoogde situatie.

2.2 Voorgeschiedenis

2.2.1 Overleg vanaf 2000

Reeds vanaf omstreeks 2000 vindt er tussen de gemeente Laarbeek en Transportbedrijf Van Uden B.V. overleg plaats over het uitbreiden van het oppervlak van de bedrijfslocatie. Het huidige bedrijf is reeds sinds 1972 gevestigd op deze locatie. De locatie wordt echter al jaren door het transportbedrijf te klein bevonden om daarop op een bedrijfseconomische, duurzame en veilige wijze de bedrijfsvoering te kunnen uitoefenen. Momenteel gaan maandelijks tientallen uren verloren bij het manoeuvreren en op volgorde zetten van het materieel op het terrein, waarbij met regelmaat ook schade aan het materieel wordt toegebracht. Voorts is uitbreiding noodzakelijk om de concurrentiepositie en in het verlengde daarvan de werkgelegenheid te behouden. Opgemerkt wordt daarbij dat het merendeel van de 32 werknemers van het bedrijf woonachtig is in de gemeente Laarbeek c.q. directe regio.



Tijdens de diverse overlegmomenten, die vanaf omstreeks 2000 hebben plaats gevonden, zijn diverse mogelijkheden – zowel binnen de gemeente als daarbuiten – besproken en onderzocht. Bij dit onderzoek is ook meermalen de optie van het bedrijventerrein Bemmer IV aan de orde geweest, doch vanwege met name het gemeentelijke uitgiftebeleid is deze locatie steeds afgefallen. Ook de bedrijfseconomische en financiële situatie van het transportbedrijf lieten een verplaatsing naar bedrijventerrein Bemmer niet toe.

2.2.2 Regeling bestemmingsplan Buitengebied

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' (zie paragraaf 1.3), gaat uit van een identiek bestemmingsvlak als het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998'. Ten aanzien van dit bestemmingsplan hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij hun besluit d.d. 10 augustus 2010, nr. 1704219/1713350, geen bemerkingen gemaakt. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' is de situatie, zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998', overgenomen zonder de uitbreidingswensen, waarover destijds wel overleg heeft plaatsgevonden, daarin mee te nemen.

Ten aanzien van de uitbreidingswens hebben burgemeester en wethouders in hun brief van 30 november 2009, zaaknummer: z-09005119, meegedeeld een bedrijfsoppervlakte van 8.500 m² als een maximum te zien.

Tijdens een daarop volgend overleg heeft de verantwoordelijke portefeuillehouder, op basis van een vooroverleg met de toenmalig Gedeputeerde Ruimtelijke Ordening, op 14 juli 2010 medegedeeld bereid te zijn medewerking te verlenen aan een uitbreiding van de bedrijfslocatie tot een maximum van ca. 11.713 m², bestaande uit het bedrijfsterrein (ca. 10.000 m²) en een bedrijfswoning met omringende tuin/erf (ca. 1.713 m²), mits aan een aantal voorwaarden (waaronder landschapsinvestering), zou worden voldaan.

Omtrent het planvoornemen heeft ook een overleg plaatsgevonden tussen ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeente Laarbeek en de provincie Noord-Brabant. Uit dit overleg bleek dat het de verantwoording is van de gemeente om het uitbreidingsplan te toetsen aan het provinciaal beleid. Indien een plan/idee afwijkt of niet passend is en de gemeente meent dat het plan toch doorgang moet vinden, dan is het aan de gemeente om dit met de gevraagde motivatie en verantwoording voor te leggen aan de provincie.

De provincie Noord-Brabant heeft, aansluitend aan het hierboven weergegeven overleg op 28 september 2010, een Memo gestuurd aan de gemeente Laarbeek. De provincie stelt in deze Memo onder meer dat de hoofdlijnen van het provinciaal beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) zijn vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Tegelijkertijd zijn de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen vastgelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011. De Verordening ruimte vormt het provinciaal beoordelingskader met betrekking tot de sturing van de provinciale doelen bij ruimtelijke plannen, zoals de voorgenomen uitbreiding van Transportbedrijf Van Uden. In voornoemde provinciale Memo wordt dan ook gesteld "voor een inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met onze provinciale belangen zal de afweging gebaseerd moeten worden op Verordening ruimte Noord-Brabant 2011".



Tijdens overleg met de gemeente Laarbeek, d.d. 11 oktober 2010, is door initiatiefnemer toegezegd om met een inhoudelijke reactie op de provinciale Memo te komen ter ondersteuning van zijn initiatief.

De provincie stelt in de voornoemde Memo dat in het onderhavige geval slechts de vraag gesteld is door de gemeente Laarbeek of de voorgenomen uitbreiding van de bedrijfslocatie van Transportbedrijf van Uden past in het provinciaal beleid en zo niet of er mogelijkheden zijn om er vanaf te wijken. Daarbij wordt in het provinciale Memo verwezen naar de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011, die mogelijkheden heeft om af te wijken en maatwerk te leveren.

2.2.3 Ruimtelijke onderbouwing voor 1^e herziening bestemmingsplan Buitengebied

In vervolg hierop is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de gewenste uitbreiding, op basis waarvan die uitbreiding meegenomen zou kunnen worden in het bestemmingsplan 'Buitengebied – 1^e herziening'. In het kader van de vooroverlegreactie over het voorontwerp van dit bestemmingsplan is door de directie ROH van de provincie een negatieve reactie gegeven op de beoogde uitbreiding van het transportbedrijf. In de reactie is geconstateerd dat de noodzaak van de uitbreiding van het bedrijf in de ruimtelijke onderbouwing onvoldoende is aangetoond. De vraag of er sprake is van een redelijke uitbreiding in relatie tot de continuïteit van het bedrijf is onvoldoende beantwoord. Verder blijkt niet dat er een zorgvuldig onderzoek heeft plaatsgevonden naar de verplaatsingsmogelijkheden van het bedrijf naar een regionaal bedrijventerrein in het stedelijke concentratiegebied, of wanneer dit niet mogelijk is, naar een lokaal bedrijventerrein in de eigen gemeente of één van de buurgemeenten. wel wordt geconstateerd uit de ruimtelijke onderbouwing dat het bedrijf hoofdzakelijk een lokale en deels regionale functie heeft, maar niet duidelijk wordt gemaakt dat alternatieve locaties zijn onderzocht en indien dit wel het geval is, waarom deze zijn afgefallen. Dit is strijdig met de Verordening ruimte. Verder werd in de reactie geconstateerd dat niet is voldaan aan artikel 2.1 en 2.2 van de Verordening ruimte.

Over de reactie van ROH hebben meerdere overleggen plaatsgevonden, o.a. bestuurlijk, waarbij de gemeente heeft aangedrongen op het toestaan van de uitbreiding. Redenen zijn gelegen in de onmogelijkheden (financieel) van verplaatsing en het daarmee op termijn verlies van werkgelegenheid (ca 40 werknemers). Op basis van overgelegde gegevens heeft de provincie vervolgens geconstateerd dat de aannames met betrekking tot de omvang bij de beoordeling van het voorontwerpplan niet geheel juist zijn geweest. Daarnaast heeft de gemeente wijzigingen met betrekking tot de kwaliteitsverbetering aangegeven. De provincie heeft daarop een nieuw standpunt ingenomen:

- op basis van een uitspraak van de Raad van State moet 6.000 m² als bestaand worden gezien (hoewel het vigerende plan en de eerdere reactie uitgaan van 3.400 m²);
- feitelijk is al langere tijd circa 8.500 m² in gebruik; de gemeente heeft niet opgetreden tegen de illegale uitbreiding;
- de landschappelijke inpassing beperkt zich niet meer tot grotendeels de aanwezige tuin. De inpassing wordt rondom het bedrijf gerealiseerd en maakt geen onderdeel uit van de bedrijfsbestemming waardoor de nieuwe bedrijfsomvang 10.000 m² groot zal zijn (en niet 11.713 m² zoals eerder aangegeven).





kenmerkende ringstructuur Broekkant

De provincie concludeert dat op basis hiervan naar aller waarschijnlijkheid afdoende invulling kan worden gegeven aan de in de Verordening ruimte gevraagde verantwoording met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit. Aanvullend moet dan in de verantwoording nog aan de volgende aspecten aandacht worden besteed:

- de financiële onmogelijkheid van verplaatsing moet worden aangegeven;
- de bebouwing moet zich, nu en in de toekomst, beperken tot de gevraagde uitbreiding naar circa 1.000 m². Er moet sprake zijn van uitbreiding van de huidige activiteiten. Vastgelegd moet worden dat niet (op termijn) meer wordt ingezet op overslagactiviteiten met de bouw van grotere bebouwing. Indien een dergelijke ontwikkeling wel wordt voorgestaan wordt van provinciale zijde vastgehouden aan verplaatsing;
- de ontwikkeling moet worden afgewogen aan de behoefteberekening voor bedrijventerreinen binnen de gemeente en de regio. Bij dergelijke berekeningen wordt meegenomen dat bedrijven vanuit het buitengebied verplaatsen naar bedrijventerreinen. Wanneer deze bedrijven, zoals de voorliggende, toch ter plaatse uitbreiden is deze ruimte dus op bedrijventerreinen niet (meer) nodig en kan de behoefte dus worden vermindert met de oppervlakte van de betreffende bedrijven inclusief hun toegestane uitbreidingsruimte.

2.3 De bestaande situatie

2.3.1 De ruimtelijke karakteristiek

De buurtschap Broekkant betreft een oude agrarische nederzetting met de typische kenmerken van een aantal bij elkaar gesitueerde boerderijen met een gemeenschappelijke landbouwkundige functie en ontsloten door een opvallende ringstructuur.





Op de topografische kaart van omstreeks 1900 is de geheel eigen overgangspositie van de buurtschap Broekkant tussen enerzijds het beekdal van de Aa/Grootelsche Loop en het dal van de Lindeloop goed herkenbaar.

Geconstateerd wordt dat sprake is van een ruimtelijk beeld van het landschap dat als kleinschalig kan worden aangemerkt. Oorspronkelijk was hier sprake van een kenmerkend coulissenlandschap als gevolg van wegbeplantingen en kavelgrensbeplantingen, waarbinnen de akkers en/of weilanden gesitueerd waren. De ringstructuur werd begeleid door laanbeplanting. Het vergelijken van de beschreven landschappelijke situatie van omstreeks 1900 met de huidige landschappelijke verschijningsvorm van de buurtschap Broekkant laat het volgende zien:

- van het oorspronkelijk aanwezige coulissenlandschap is uitsluitend de laanbeplanting, in de vorm van Populieren (voorpoortrecht) nog gedeeltelijk aanwezig;
- de aanwezige kenmerkende ringstructuur bezit geen eenduidige begeleiding van laanbomen, waardoor de aanwezigheid van de ringstructuur in het ruimtelijk beeld van het landschap ernstig is verzwakt;
- de afwisseling tussen akkers en weilanden, binnen het oorspronkelijke coulissenlandschap is geheel verdwenen;
- de aanleg van de N279/N272, de Broekdalerbaan, heeft tot gevolg dat de eertijds aanwezige functionele agrarische relatie tussen de buurtschap en de omringende landbouwgronden aan de oostzijde is verdwenen. Bovendien betekent het dat de kenmerkende doorlopende ringstructuur, ter plaatse van de aangelegde rotonde in de Broekdalerbaan, is doorgeknijpt;
- de oorspronkelijk agrarische nederzetting is veranderd in een buurtschap waarin naast agrarische activiteiten ook wonen en bedrijvigheid plaatsvindt. Sprake is van een toenemende mate van het mengen van functies.





Geconcludeerd wordt dat feitelijk een omkering in het ruimtelijk beeld van het landschap heeft plaatsgevonden. Immers de oorspronkelijke kleinschalige opbouw is gewijzigd in een grote open ruimte, waarbinnen de nog gedeeltelijk aanwezige laanbeplanting en erfbeplanting respectievelijk tuinbeplanting het ruimtelijk beeld bepalen.

2.3.2 Het plangebied

Het plangebied is direct ontsloten op de ringstructuur van de buurtschap Broekkant. Aan de noord en westzijde van het plangebied is een waterloop aanwezig, die onderdeel uitmaakt van de waterschapslegger van het Waterschap Aa en Maas. Het betreft derhalve een leggerwaterloop met schouwplicht.

De bebouwingsstructuur van het plangebied bestaat uit een woonhuis (bedrijfswoning) met omringende tuinbeplanting, een tweetal bedrijfsgebouwen, een verhard parkeerterrein ten behoeve van het wagenpark en een grasland dat momenteel dienst doet als dierenweide ten behoeve van herten.

Geconstateerd wordt dat de aanwezige bebouwing binnen het plangebied vanaf de ringstructuur (Bijenweg), binnen de buurtschap Broekkant, grotendeels schuil gaat achter de tuinbeplanting en de aanwezige boomgroepen rondom de bedrijfswoning. Vanaf de N279/N272 (Broekdalerbaan) is het plangebied een opvallend element, met name in de weekenden als het gehele wagenpark op de thuisbasis aanwezig is.





foto-impressie wagenpark Transportbedrijf van Uden

Samengevat zijn ten aanzien van het plangebied de volgende punten van belang:

- het plangebied ligt vanaf de kenmerkende ringstructuur nagenoeg verscholen achter de beplanting en boomgroepen in de tuin van de aanwezige bedrijfswoning;
- één van de beide bedrijfsgebouwen binnen het plangebied ligt nagenoeg midden op het terrein en wordt omgeven door verharding, waarop met name in het weekend het wagenpark gegroepeerd wordt (zie foto-impressie);
- het plangebied ontbeert een erfbeplanting of anderszins een landschappelijke beplanting die de (oorspronkelijke) ruimtelijke kwaliteit van de buurtschap Broekkant ondersteunt;
- de leggerwaterloop aan de noord- en westzijde van het plangebied maakt in het ruimtelijk beeld nauwelijks of geen onderdeel uit van de oorspronkelijke kenmerkende ruimtelijke structuur van de buurtschap Broekkant.

2.4 Planvoornemen

2.4.1 Inleiding

Uitgaande van de functionele en ruimtelijke kwaliteiten van de buurtschap Broekkant wordt hierna de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied als bedrijfslocatie geschetst, die zowel recht doet aan de noodzakelijke uitbreiding van het transportbedrijf om bedrijfseconomische redenen, als aan het herstellen van de oorspronkelijke ruimtelijke kwaliteit van de buurtschap Broekkant in het algemeen en van het plangebied en directe omgeving in het bijzonder.

Hier toe wordt in paragraaf 2.4.2 'Herstel van de ruimtelijke kwaliteit' aangegeven welke ruimtelijke maatregelen een bijdrage kunnen leveren aan het herstel van de oorspronkelijke kwaliteit van de buurtschap Broekkant. Vervolgens wordt in paragraaf 2.4.3 'Inrichtingsvisie', op basis van de geschetste ruimtelijke maatregelen, de inrichtingsvisie geschetst die een dynamisch evenwicht tot stand brengt tussen de ruimtelijke kwaliteit van het buurtschap en de economische noodzaak tot uitbreiding van het plangebied.





2.4.2 Herstel van de ruimtelijke kwaliteit

Zoals reeds in paragraaf 2.3 aangegeven werd de ruimtelijke opbouw van het landschap van de buurtschap Broekkant, omstreeks 1900, gekenmerkt door de navolgende structuurdragers:

- a. een ringstructuur, die door een tweezijdige laanbeplanting van populieren, uitdrukkelijk in het ruimtelijk beeld van het landschap aanwezig was;
- b. een coulissenlandschap met een kleinschalige ruimtelijke opbouw, als gevolg van de aanwezigheid van kavelgrensbeplanting en erfplanting rondom de aanwezige bebouwing langs de ringstructuur. De historische kaart van de buurtschap Broekkant geeft aan dat de erf/tuinbeplanting (perceelscheidingen) van de bedrijfswoning als een waardevol landschapselement wordt aangemerkt;
- c. de bebouwing langs de ringstructuur was wisselend zowel aan de binnenzijde als aan de buitenzijde gesitueerd;
- d. de lijnstructuur van de leggerwaterloop als erfafscheiding.

Versterking en waar mogelijk herstel van de hierboven genoemde ruimtelijke structuurdragers binnen de buurtschap Broekkant in het algemeen en binnen het plangebied in het bijzonder is dan ook noodzaak.

De volgende maatregelen kunnen een bijdrage leveren aan de versterking respectievelijk het herstel van de kenmerkende ruimtelijke kwaliteit van de buurtschap Boekkant:

1. de ringstructuur voorzien van een doorlopende laanbeplanting aan weerszijden van de verharding;
2. de leggerwaterlopen voorzien van een doorlopende laanbeplanting aan weerszijden van de waterloop;
3. het waar mogelijk bevorderen van kavelgrensbeplanting en erf/tuinbeplanting binnen de buurtschap Broekkant;





het te verplaatsen bedrijfsgebouw



uitbreiding van de bedrijfsloodsen

4. nagaan of de historische en kenmerkende doorlopende functie van de ringstructuur beperkt hersteld kan worden, zonder dat de verkeersveiligheid in het geding komt. Dit kan betekenen dat de Pater van der Burgtweg eindigt in een aansluiting uitsluitend geschikt voor het langzame verkeer (fiets-/wandelpad);
5. het eventueel aanbrengen van bebouwing langs de ringstructuur, waarbij het accent ligt op met name de Broekkantsestraat en de Bijenweg, mede gelet op de geluidscontour van de Broekdalerbaan.

2.4.3 Inrichtingsvisie

Op basis van de geformuleerde herstelmaatregelen, binnen de buurtschap Broekkant, wordt voor het plangebied en directe omgeving de navolgende inrichtingsvisie geschetst. De inrichtingsvisie steunt op de navolgende peilers.

Concentratie bestaande oppervlak aan bedrijfsbebouwing

De aanwezige oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, groot ca. 550 m², wordt in ieder geval behouden. Eén van de bestaande bedrijfsgebouwen (wasstraat+tankstation; omvang ca. 224 m²) zal worden verplaatst naar de oostzijde van het plangebied en wel achter de reeds aanwezige werkplaats en het kantoorgebouw met een omvang van ca. 326 m². Hierdoor wordt de bestaande en nieuwe (bedrijfs)bebouwing binnen de buurtschap Broekkant zoveel mogelijk geconcentreerd.

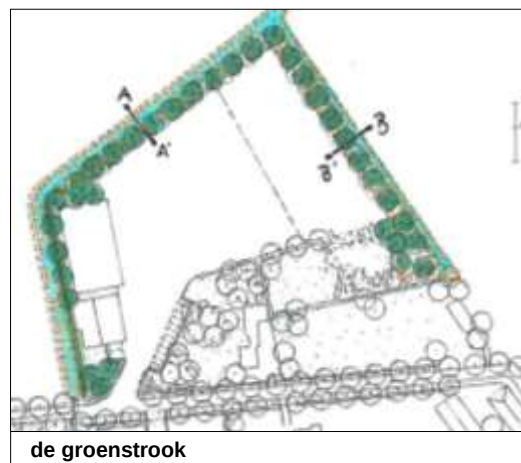
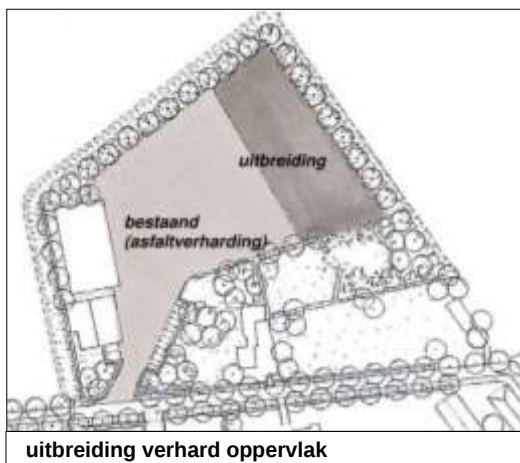
Realisatie nieuwe bedrijfsloods

Ten noorden van de bestaande bedrijfsbebouwing wordt een nieuwe loods gerealiseerd met een oppervlak van 675 m². Dit bedrijfsgebouw wordt eveneens aan de oostzijde van het plangebied gesitueerd voor een optimale concentratie van de bedrijfsbebouwing.

Uitbreiden van het verhard oppervlak

Een belangrijk onderdeel van de uitbreiding betreft het vergroten van het verhard oppervlak met 3.600 m², zodanig dat het gehele wagenpark, met name in de weekenden, binnen de bedrijfslocatie kan worden opgesteld.





Ten aanzien van de toekomstige waterafvoer zijn daarbij de navolgende kengetallen van belang:

- het huidige verhard oppervlak bestaat uit de aanwezige bedrijfsruimten met in totaal een bebouwd oppervlakte van afgerond 700 m²;
- de oppervlakte van de omringende verharding (asfalt) bestrating bedraagt in totaal ca. 5.700 m². Het hemelwater wordt door middel van een eigen afwateringsstelsel afgevoerd naar de leggerwaterloop. Een en ander betekent dat in totaal afgerond 6.400 m² bebouwd/verhard oppervlak momenteel in gebruik is (referentiesituatie).

Het toekomstige verhard oppervlak bestaat uit:

- het uitbreiden van de bedrijfsloodsen met een totale oppervlak van 675 m². Deze nieuwe loods zal echter worden gerealiseerd ter plaatse van reeds verhard terrein. Dit betekent dat deze 675 m² niet meetellen in het toekomstig verhard oppervlak;
- het uitbreiden van het verhard/half verhard oppervlak met ca. 3.600 m² om te komen tot de beoogde totale bedrijfsoppervlak van 10.000 m² (inclusief bedrijfswoning met bijbehorende verharding).

Eindsituatie na uitbreiding

Uitdrukkelijk zij vermeld dat na de gewenste uitbreiding sprake is van een eindsituatie. De bebouwing zal zich, nu en in de toekomst, beperken tot maximaal 1.000 m². Evenzo zal de omvang van het bedrijfsperceel, nu en in de toekomst, niet meer bedragen dan 10.000 m². De uitbreiding vindt uitsluitend plaats ten behoeve van het beter uit kunnen voeren van de huidige activiteiten. In de toekomst zal niet ingezet worden op nieuwe overslagactiviteiten met de bouw van een groter oppervlak aan bebouwing. Mocht hiervan in de toekomst toch sprake zijn, dan kan dit alleen na verplaatsing van het bedrijf naar een regulier bedrijventerrein.

Landschappelijke inpassing

Het terrein van het bedrijf zal worden voorzien van een circa 2 m brede groenstrook vanaf de insteek van de leggerwaterloop. Voorafgaande aan de uitvoering, wordt overleg gepleegd met het Waterschap Aa en Maas over de meest wenselijke en haalbare uitvoering.





Vanuit landschappelijk oogpunt wordt de groenstrook voorzien van solitaire boombeplanting (populier), als onderdeel van de hier gewenste laanbeplanting. Aan de noordoostzijde wordt een groenstrook met een breedte van tenminste 5 m gerealiseerd, mede als afscherming van het bedrijfsterrein richting de Broekdalerbaan. Deze groenstrook wordt voorzien van een grondwal van maximaal 1 m hoogte boven het maaiveld. De grondwal bezit een lichte helling, die in samenhang wordt aangebracht met het talud van de leggerwaterloop en de waterloop, op de perceelsgrens. Op de grondwal wordt solitaire boombeplanting aangebracht (Populier). Zowel de grondwal als de beide hellingen worden voorzien van een onderbeplanting van losse struiken. In bijlage 1 bij deze toelichting is het erfbeplantingsplan opgenomen. Daarin wordt dus weergegeven hoe de concrete inrichting van het plangebied eruit zal zien.

Het gevolg is dat een groenstrook aan de oost-, noord- en westzijde van het plangebied aanwezig is die de oorspronkelijk aanwezige ruimtelijke karakteristiek van dit deel van de buurtschap Broekkant opnieuw in herinnering brengt. Immers sprake is opnieuw van een kleinschalig coulissenlandschap, zoals beschreven in paragraaf 2.3. Het bijkomend effect is dat het plangebied vanaf de omringende wegen nauwelijks of niet zichtbaar is.

De bestaande erf- en tuinbeplanting rondom de bedrijfswoning wordt versterkt tot een groenzone, waarin een waterpoel wordt geïntroduceerd. Naast de ecologische betekenis van de waterpoel met aanliggende 'natte' gronden (plasdras) heeft de waterpoel tevens de functie van het (tijdelijk) opvangen van het hemelwater binnen het plangebied.





Immers bij wijziging van inrichting en/of gebruik staat de beleidsterm 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' centraal. Dit houdt in dat de voorgestane ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg mag hebben.

Concreet betekent dit dat de afvoer uit het plangebied niet groter is dan in de referentiesituatie en dat de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven.

Inrichtingsvisie

Het bijeenvoegen van de groenstrook en groenzone levert een totaalbeeld van de landschappelijke inpassing van het plangebied na realisering van de uitbreiding van het verhard oppervlak alsmede de realisatie van de nieuwe loods. Op basis van de beoogde uitbreiding en de landschappelijke inpassing is een eindmodel gepresenteerd in de vorm van een inrichtingsvisie.

Erfbeplantingsplan

In het kader van de zorgplicht uit de Verordening ruimte is de inrichtingsvisie voor het plangebied nader uitgewerkt in een "Erfbeplantingsplan" met bijbehorende beplantingslijst. Het erfbeplantingsplan zorgt daarbij voor de landschappelijke inpassing van het bedrijfsperceel, rekening houdend met het mozaïeklandschap waarin het is gelegen, de gebiedseigen beplanting en overige karakteristieken in het gebied. Het erfbeplantingsplan is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting en ook als bijlage bij de regels in verband met de voorwaardelijke bepaling die daarin is opgenomen.



3 Beleid

3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Laarbeek.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.



Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

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

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een kleinschalige ontwikkeling waarbij een bestaand transportbedrijf wordt uitgebreid ter plaatse van een bebouwingscluster in het buitengebied bij Beek en Donk. Daarmee draagt het planvoornemen (op bescheiden schaal) bij aan het vasthouden van de economische positie van de sector logistiek. De SVIR voorziet verder niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De SVIR (zie paragraaf 3.2.1) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Met het Barro geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken.

Door middel van het Barro worden voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gesteld ten behoeve van de verwerking in bestemmingsplannen. In het SVIR is aangegeven wat het nationale belang is van het stellen van regels voor deze onderwerpen. Het Barro stelt in eerste instantie regels voor het project Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, defensie en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Op een later moment zal het besluit worden aangevuld met andere onderwerpen uit de SVIR.

De algemene regels in het Barro hebben vooral een conserverend/beschermend karakter waardoor geformuleerde nationale belangen niet belemmerd worden door ontwikkelingen die middels bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt. Voor een aantal onderwerpen geeft het Barro de opdracht dan wel de mogelijkheid aan provincies om bij provinciale verordening regels te stellen.



Onderhavig planvoornemen voorziet in een kleinschalige ontwikkeling. Het Barro voorziet niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit het Barro gelden.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld. De wijzigingen die in de herziening zijn verwerkt zijn het gevolg van de volgende besluiten:

- transitie van stad en platteland, een nieuwe koers (PS december 2011)
- structuurvisie deel D Brainport-Oost (PS juni 2011) en deel E Grenscorridor (PS juni 2012)
- intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen (PS maart 2012)
- Brabant: Uitnodigend Groen 2012-2022 (PS september 2012)
- startnotitie Samenhangend beleid voor de Ondergrond (december 2012)
- transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020 (PS maart 2013)
- investeringsagenda Agenda van Brabant (PS december 2010 en PS juni 2013)

Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moeten aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.

Voor wat betreft de markt is het van belang dat de gunstige ligging wordt benut. De ligging ten opzichte van andere economische clusters in Europa is uitstekend. Met de (internationale) bereikbaarheid is het echter slechter gesteld. Dit vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt in het provinciale beleid. Belangrijk is om netwerken te vormen, tussen de kennisindustrie, regionale economische clusters en Europese clusters. Daarnaast is veiligheid een belangrijk aspect.





Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden. De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name ook het landschapsbeheer.

Duurzaamheid is nog steeds een belangrijk onderwerp binnen de ruimtelijke ordening. Er moet op zoek gegaan worden naar alternatieve mogelijkheden om energie op te wekken. Zo kan gewerkt worden aan een gezondere leefomgeving.

Het plangebied is binnen de structuurvisie RO aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied'. Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. De mate waarin menging plaatsvindt is afhankelijk van de aanwezige functies en de dominantie van de land- en tuinbouw. Zo kan er sprake zijn van een primair agrarisch gebied waarbij de agrarische sector dominant aanwezig is, of van een gemengde plattelandseconomie waarbinnen functies meer in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld.

In onderhavig geval is sprake van een gemengde plattelandseconomie. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. Binnen deze gebieden, rondom steden en dorpen, is ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen. De aanwezigheid van niet-agrarische bedrijven is hier derhalve toelaatbaar. Indien ontwikkelingen zich voordoen dient rekening gehouden te worden met de omgeving en het versterken van de omgevingskwaliteiten.



De bedrijfslocatie zal in dat kader landschappelijk worden ingepast, waarbij die inpassing bijdraagt aan versterking van de landschappelijke structuur (omgevingskwaliteit) ter plaatse.

Conform de visiekaart bij de structuurvisie is het plangebied verder gelegen binnen een Mozaïeklandschap. Het landschappelijk inpassingsplan (erfbeplantingsplan) houdt rekening met de karakteristieken van dit landschap. Daarnaast is het plangebied gelegen binnen een regionale economische as. Het gebruik van het plangebied voor een bedrijf sluit hierop aan.

3.3.2 Verordening Ruimte 2014

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie kan derhalve een Verordening Ruimte opstellen. De provincie Noord-Brabant beschikt over een dergelijke verordening. D.d. 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 door Provinciale Staten vastgesteld. De verordening is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat derhalve onderwerpen die in de visie naar voren komen.

Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit zal geschieden, alsmede regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

Een van de hoofdlijnen van de Verordening ruimte heeft betrekking op de ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze kernkwaliteiten zijn in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en meer concreet en specifiek in de uitwerking van de Structuurvisie, door middel van Gebiedspaspoorten uitgewerkt. Gebiedskenmerken zijn de spil van ruimtelijke kwaliteit: het gaat daarbij om het verbinden van de opgave met de plek. In de Verordening ruimte is de bevordering van ruimtelijke kwaliteit concreet vertaald in twee principes: zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap.

De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit behelst in hoofdzaak de regel dat de geboden ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder geldt als regel het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zo veel mogelijk voorkomen worden. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

In dat kader is voor het plangebied het hiervoor in hoofdstuk 2 beschreven “Erfbeplantingsplan” vervaardigd.



Het plangebied is ook conform de Verordening ruimte gelegen binnen het 'gemengd landelijk gebied'. Het gemengd landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, toerisme, recreatie en kleinschalige stedelijke functies. Land- en tuinbouw is echter de grootste ruimtegebruiker. Om de ruimte voor de agrarische sector ook naar de toekomst toe te bewaren, is het wenselijk strijdige functies te beperken. Het staat niet op voorhand vast welke functies strijdig zijn met de in het gebied aanwezige land- en tuinbouw. Het is de verantwoordelijkheid van de gemeente om dat te bepalen, binnen de bepalingen welke zijn opgenomen in de Verordening ruimte.

In de Verordening ruimte is bepaald dat integrale bestemmingsplannen voor het gemengd landelijk gebied onderscheid dienen te maken in gebieden waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie nagestreefd wordt en gebieden waar in hoofdzaak de agrarische economie voorrang krijgt. Onder deze laatste categorie vallen onder andere de landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderijen, glastuinbouwgebieden en gebieden waar teeltondersteunende kassen zijn toegestaan. Gemeenten dienen aan te geven waar de gebieden liggen en welke mate van menging tussen functies er is toegestaan.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van een bestaand bedrijf tot maximaal 10.000 m². Het betreft dus een niet-agrarisch ruimtelijke ontwikkeling. Derhalve is hier artikel 7.11 van de Verordening ruimte van toepassing. Op basis van lid 2 van dat artikel kan een bestemmingsplan voorzien in een redelijke uitbreiding van een bestaande niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- a. overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6, tweede lid van de Verordening ruimte (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied);
- b. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;

Op basis van artikel 4.6 lid 1 is de maximale omvang van een bedrijfspersceel vastgelegd op 5.000 m². In lid 2 van dat artikel is echter een afwijking opgenomen om te kunnen voorzien in de vestiging of uitbreiding van een bedrijfspersceel boven de 5.000 m², mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bestemmingsvlak tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 4.4, derde lid;
- b. aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse;
- c. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op:
 - een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied; of
 - een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein; of
 - wat betreft gemeenten in de regio's Land van Heusden en Altena, De Kempen en Land van Cuijk, een regionaal bedrijventerrein.



De provincie vindt in het algemeen dat bedrijven met een kavel van meer dan 5.000 m² vanwege hun schaal niet passen in de kernen in het landelijk gebied. Maatwerk is echter mogelijk. Bij een voorgenomen uitbreiding of vestiging van een bedrijf dat groter is of wordt dan 5.000 m² kavelgrootte is een specifieke afweging noodzakelijk. Van de ondernemer wordt verwacht dat hij de ruimtelijke aspecten van zijn bedrijfsbelangen motiveert en een keuze maakt ten aanzien van de huisvesting van zijn bedrijf op langere termijn. Daarbij dient hij ook aan te geven dat financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden van intensief of meervoudig ruimtegebruik van het in gebruik zijnde perceel ontbreken. De gemeente brengt de ruimtelijke (uitbreidings)mogelijkheden in haar afweging in beeld. Tevens is een afstemming met buurgemeenten noodzakelijk waaruit dient te blijken dat aldaar geen ruimte voor verplaatsing of vestiging is. Tenslotte dient de gemeente ook verplaatsingsmogelijkheden naar een daartoe aangewezen regionaal bedrijventerrein te onderzoeken.

Ad a. Financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde perceel tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik.

De huidige bedrijfslocatie heeft volgens het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' de bestemming 'Bedrijf'. De omvang van de bestemming 'Bedrijf' bedraagt 6.200 m². In het ondernemingsplan 2010 en volgende jaren, opgesteld door van de Graft accountants (zie bijlage 2), wordt gesteld dat de onderneming de laatste jaren een gezonde groei heeft doorgemaakt. Om de teruglopende opdrachten vanwege de crisis te compenseren heeft het bedrijf mogelijkheden gezocht voor het vergroten van de omzet in de sectoren grondtransport, mesttransport en losgestorte goederen. De onderneming heeft voorts sinds begin 2010 een samenwerkingsverband met een ander transportbedrijf uit Groningen. De bedrijven verrichten transport voor elkaar indien vervoeropdrachten te ver uit de buurt liggen. Door deze samenwerking is het aantal voertuigen terug op het niveau zoals dit was voor september 2009, waarbij deze voertuigen op de bedrijfslocatie Bijenweg 1-3 gestationeerd zijn. Het betreft momenteel in totaal 21 voertuigen. Daarnaast is het tegenwoordig van essentieel belang om op- en overslagmogelijkheden te kunnen verlenen om opdrachtgevers van dienst te zijn. Een activiteit die inherent is aan een transport annex op- en overslagbedrijf. Om bovenstaande redenen is de huidige omvang van de bedrijfslocatie te klein geworden.

Verplaatsing van het bedrijf naar een locatie op een bedrijventerrein is financieel niet haalbaar. Het huidige bedrijfsperceel is in eigendom van het transportbedrijf. De verplaatsing naar een bedrijventerrein zou aanzienlijke kosten met zich meebrengen in het kader van de aanschaf van de gronden, de bouw van de benodigde bedrijfsbebouwing en de verhuizing van het materieel. Bovendien zal de verkoop van de huidige locatie in de huidige markt en met de geldende planologische mogelijkheden in het buitengebied leiden tot een restantschuld, waardoor de aankoop van nieuwe gronden elders ernstig wordt bemoeilijkt, zo niet onmogelijk wordt. Onder Ad b wordt daar nader op ingegaan.



Geconcludeerd wordt dat reeds enige tijd sprake is van een grote ruimte nood en dat alle mogelijkheden zijn benut om op de huidige bedrijfslocatie te voorzien in de benodigde ruimte. Financiële mogelijkheden voor verplaatsing ontbreken. Uitbreiding van de huidige bedrijfslocatie is dan ook dringend gewenst.

Ad b. Aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn zijn aanwezig, die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse.

Van de Graft accountants stelt in haar notitie dat sprake is van een gezonde onderneming, die de afgelopen jaren goede resultaten heeft geboekt. De vooruitzichten zijn goed mede gelet op een gezonde balans tussen eigen en vreemd vermogen. De aflossingsverplichtingen zijn daardoor lager dan de afschrijvingen. Geconstateerd wordt dat het betrekken van een eventuele nieuwe bedrijfslocatie, gezien de exploitatieresultaten (hoewel niet slecht), niet haalbaar is. Deze optie gaat veel geld kosten, terwijl de verkoopopbrengst van de huidige bedrijfslocatie in geen enkele verhouding staan tot de nieuwe investering.

Daarnaast is het risico momenteel veel te groot. Transport en Logistiek Nederland stelt dat in de “wielen” een teruglopend rendement wordt gezien. Echter daar waar het logistieke activiteiten betreft liggen er veel kansen in de markt van transport en logistiek Nederland. Veel verladers gaan zich steeds meer met kernactiviteiten bezighouden en nemen steeds meer afstand van het zelf vervoeren, het zelf op- en overslaan van hun productvoorraden en eventuele value added-activiteiten. Hier liggen voor het Transportbedrijf van Uden in de regio veel kansen. Nogmaals, ook in ruimte en faciliteiten dienen hiervoor dan natuurlijk wel de mogelijkheden te worden gecreëerd.

Geconcludeerd wordt dat Transportbedrijf van Uden een gezond bedrijf is en dat er uitstekende mogelijkheden liggen, gelet op de omvang van het bedrijf, om in te spelen op veranderingen binnen het vervoer- en transportbedrijf. Uitbreiding van de bedrijfslocatie op de huidige locatie is dan wel noodzakelijk. Verplaatsing is financieel niet haalbaar en is derhalve geen optie.

Ad c Financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf ter verplaatsen naar of te vestigen op:

1. een bestaand bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijke regio, of
2. een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein, of
3. als laatste mogelijkheid, enig ander bestaand bedrijventerrein in de eigen gemeente.

Het (boven)regionale Bedrijventerrein Zuidoost-Brabant (BZOB) is uitsluitend bestemd voor grootschalige (proces-)industrie, logistiek en groothandelsactiviteiten. Het moge duidelijk zijn dat het Transportbedrijf van Uden hiervoor te klein is. Niet onbelangrijk is daarbij dat Transportbedrijf van Uden ook voor een belangrijk deel georiënteerd is op de lokale markt, zowel voor wat betreft klanten als personeel. Overleg met de gemeente Helmond, dat reeds dateert van enkele jaren geleden, bevestigt een en ander.



Het regionale bedrijventerrein De Dubbelen te Veghel is eveneens bestemd voor grotere bedrijven. Ook het overleg van enkele jaren geleden met de gemeente Veghel bevestigt een en ander.

Binnen de gemeente Laarbeek is het bedrijventerrein 'Bemmer IV' in ontwikkeling. In het bestemmingplan 'Bemmer IV' is aangegeven dat het een gemengd bedrijventerrein betreft met een beperkte bovenlokale functie. In de regels staat uitdrukkelijk vermeld dat de oppervlakte van een bouwperceel (bedrijfskavel) minimaal 1.000 m² en maximaal 5.000 m² dient te bedragen. Daarmee is er in principe geen plaats voor het transportbedrijf op dit bedrijventerrein. Voorts is uit het langdurige overleg met de gemeente Laarbeek en de NV Rede gebleken dat er geen andere vestigingsmogelijkheden aanwezig zijn.

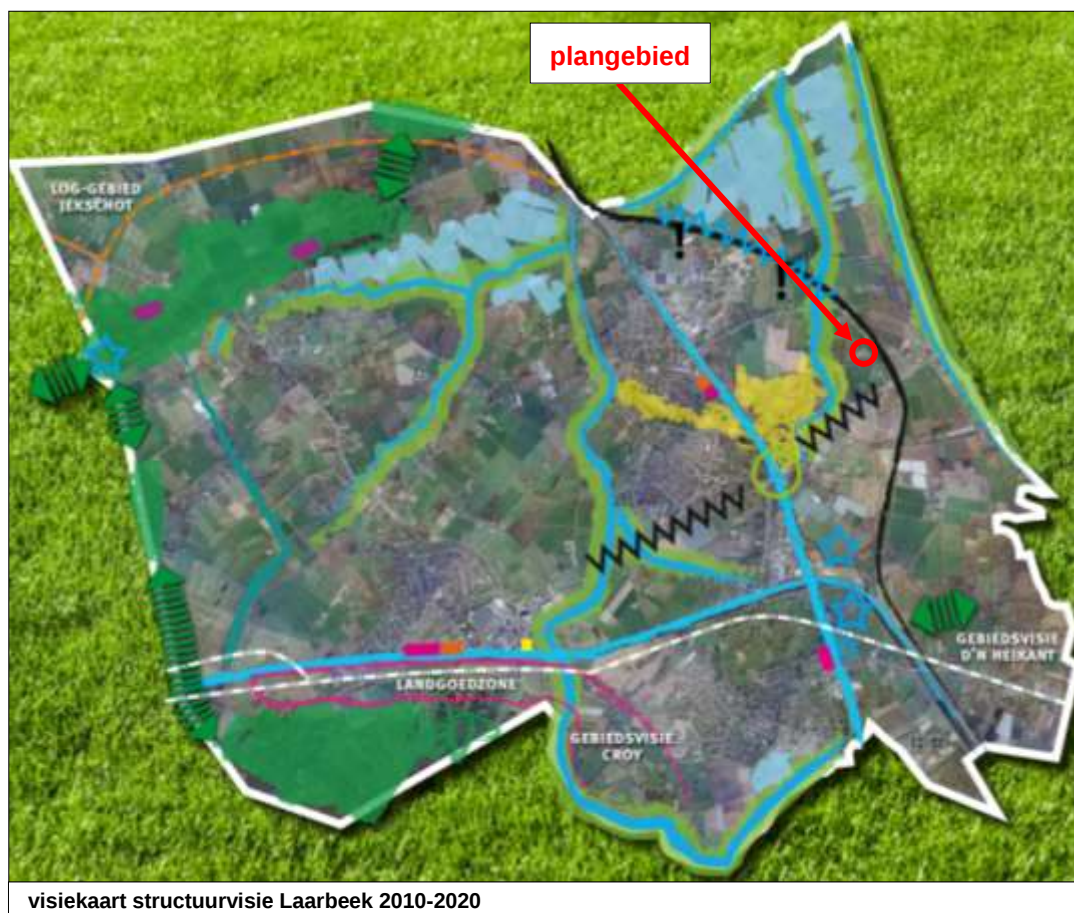
Opgemerkt dient te worden dat de gehele oppervlakte van het uitgebreide bedrijf (10.000 m²) in mindering zal worden gebracht op het totaal oppervlak aan toekomstige behoefte aan bedrijventerrein in de gemeente Laarbeek én de regio. De behoefte aan oppervlak aan bedrijventerrein voor Laarbeek en de regio zijn reeds berekend. Bij dergelijke berekeningen wordt ook meegenomen dat bedrijven vanuit het buitengebied verplaatsen naar bedrijventerreinen. Wanneer deze bedrijven, zoals onderhavig bedrijf, toch om in deze paragraaf genoemde redenen niet verplaatsen en ter plaatse uitbreiden, is deze ruimte op bedrijventerreinen niet (meer) nodig en kan deze behoefte dus worden verminderd met de oppervlakte van het betreffende bedrijf. De gemeente Laarbeek zal de 10.000 m² dan ook in mindering brengen op de toekomstige behoefte aan bedrijventerrein.

Geconcludeerd wordt dat zowel een verplaatsing naar een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijke regio of naar een (boven)regionaal bedrijventerrein niet mogelijk is. Het eventueel in aanmerking komend bedrijventerrein binnen de gemeente Laarbeek laat bedrijven met een noodzakelijke bedrijfskavels >5.000 m² niet toe. Het gevolg is dat verplaatsing van het transportbedrijf naar elders géén optie is. Het is dus zowel juridisch als feitelijk niet mogelijk om het bedrijf te verplaatsen naar een bedrijventerrein. Eerder in deze paragraaf is reeds aangegeven dat verplaatsing ook financieel gezien niet haalbaar is.

De gronden waarop het bedrijf nu gevestigd is alsmede de gronden waarop de uitbreiding is voorzien, zijn in bezit van het initiatiefnemende bedrijf. De enige investering die nu hoeft te worden gedaan is de herinrichting van de gronden conform het inrichtingsplan en het erfbeplantingsplan. De huidige locatie biedt dan ook zowel financieel, juridisch (na het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure) en feitelijk de mogelijkheden om het bedrijf hier te handhaven en uit te breiden.

Op het bedrijfsperceel zal de bebouwing worden uitgebreid met een loods van 675 m². Het bebouwd oppervlak ter plaatse van het bedrijfsperceel zal daarmee maximaal 1.000 m² bedragen. Dit wordt ook zo vastgelegd in onderhavig bestemmingsplan. Het bebouwd oppervlak van de bedrijfswoning aan de Bijenweg 1 wordt daar niet bij gerekend.





3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Laarbeek 2010 - 2020 | Groei in Balans

In de structuurvisie van de gemeente Laarbeek is de visie op de verdere ontwikkeling van de gemeente Laarbeek voor de komende 10 jaar vastgelegd. Deze visie kent een bepaalde mate van globaliteit om integraal de verbanden tussen de gewenste ontwikkeling in beeld te kunnen brengen. Eenmaal tot stand gekomen vormt de visie voor het bestuur en de raad het uitgangspunt voor de afweging bij elke belangrijke ruimtelijke beslissing en voor de inzet van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten zoals bestemmingsplannen en de inzet van menskracht. Het betreft geen dichtgetimmerd eindplan, maar het vertrekpunt van de gemeente voor gesprekken met andere overheden, marktpartijen en partners om ontwikkelingen en investeringen in de gemeente te initiëren.

De visiekaart geeft voor het plangebied en de directe omgeving aan dat een lijnversterking van de Gemertseweg noodzakelijk is en dat de beekdalzone van de Aa ontwikkeld moet worden met ecologische functies. De uitbreiding van het bedrijf ter plaatse vormt geen belemmering voor deze visieonderdelen. Door de landschappelijke inpassing van het bedrijf wordt zelfs een bescheiden bijdrage geleverd aan de lijnversterking en ook aan de verbetering van de ecologische waarden in het gebied.





3.4.2 Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Laarbeek

Het landelijke gebied in Brabant is sterk aan verandering onderhevig. Tot voor kort was de landbouw de drager van het buitengebied, zowel ruimtelijk als economisch. Veel boeren zien tegenwoordig echter geen toekomst meer voor hun bedrijf en besluiten te verbreden of te stoppen. Anderen willen hun bedrijf verplaatsen naar gebieden waar het zich zonder belemmeringen verder kan ontwikkelen. Boerderijen, stallen en schuren verliezen hierdoor vaak hun oorspronkelijke functie. Door deze ontwikkelingen veranderen het aanzien en de leefbaarheid van het buitengebied. In ruimtelijk en functioneel opzicht, maar zeker ook vanuit sociaal economisch oogpunt. Dagelijks ervaren gemeenten de spanning tussen het beleid van de hogere overheid en de ontwikkelingsvragen op lokaal niveau.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 9: Broekkant. De bebouwingsconcentratie Broekkant valt onder het type 'bebouwingscluster nabij een doorgaande weg'. De lintbebouwing aan de Gemertseweg (N272) vormt de zuidelijke begrenzing van de bebouwingsconcentratie. De bufferzone van de Broekdalerbaan (N279) vormt de oostelijke plangrens. De Gemertseweg is vanuit de Pater van de Burgtweg niet direct bereikbaar, dit betreft een doodlopende weg. Binnen het bebouwingscluster zijn geen bijzonder gewaardeerde cultuurhistorische elementen te onderscheiden.

De wegen die vallen binnen de begrenzing van de bebouwingsconcentratie vormen een ringstructuur. Duidelijk onderscheidend daarin is de Gemertseweg die vanwege een belangrijke doorstroombaanfunctie een ruimere maatvoering heeft. Bij de rotonde is het binnengebied van de 'ring' zichtbaar.



Zowel de binnen- als buitenzijde van de ringstructuur wordt begeleid met lintbebouwing. De Pater van de Burgtweg vormt hierop een uitzondering aan de zijde van de Broekdalerbaan (N279). Ten westen van de Broekkantsestraat is zicht op het beekdal van de Aa. Er is geen eenduidige begeleiding van de 'ring' met laanbeplanting aanwezig.

Het bebouwingscluster concentreert zich om de ringstructuur die wordt gevormd door de Bijenweg, de Pater van de Burgtweg en de Gemertseweg. De begrenzing is bepaald door percelen die aan deze ringstructuur zijn gesitueerd.

In de gebiedsvisie wordt gesteld dat met name wordt ingezet op de versterking van de noordelijke entree van de Broekkantsestraat door het toevoegen van bebouwing aan de oostzijde. Het gevolg is dat aan de westzijde van de leggerwaterloop, tegenover het plangebied, bebouwing wordt voorzien. Het resultaat van eventuele bebouwing hier is dat het plangebied aan de westzijde wordt begrensd door bebouwing en daarmee sterker onderdeel uitmaakt van de bebouwingsconcentratie Broekkant.

Het plangebied valt niet geheel binnen de begrenzing van de bebouwingsconcentratie. Aangezien er echter geen bebouwing zal worden gerealiseerd op de gronden die zijn gelegen buiten deze begrenzing, is er geen strijdigheid met het beleid.

De kenmerkende ruimtelijke opbouw van de ringstructuur wordt bepaald door bebouwing wisselend aan weerszijden van de ringstructuur. Vanuit dit oogpunt maakt dan ook het plangebied in zijn geheel onverbrekelijk onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie Broekkant en zijn derhalve ontwikkelingsmogelijkheden voor reeds aanwezige niet-buitengebied gebonden activiteiten, onder nadere voorwaarden uitdrukkelijk aan de orde. Een voorwaarde is de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling. In dat kader (en van de Verordening ruimte) is een erfbeplantingsplan gemaakt waarmee wordt voorzien in de landschappelijk inpassing van het gehele bedrijf. Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen aansluit bij het beleid dat geldt binnen het bebouwingscluster.

3.4.3 Landschapsinvesteringsregeling

In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening worden gehouden. In artikel 2.2. van de Verordening Ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om de kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om te zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, zoals is opgenomen in artikel 2.1 van de Verordening Ruimte.



De Verordening Ruimte schrijft niet voor hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen. Nadrukkelijk heeft de provincie zich daarbij op het standpunt gesteld dat de gemeenten dit zelf mogen bepalen, zij het dat de provincie wel minimale eisen stelt. Deze eisen zijn opgenomen in een handreiking, waarin door de provincie wordt geschetst op welke manieren met de eis uit de verordening ruimte kan worden omgegaan en wat het verwachtingsniveau is ten aanzien van de verwachte inspanning.

Op grond van de Verordening Ruimte worden de volgende investeringen beschouwd als investeringen in de kwaliteit van het landschap:

1. de kwaliteit van bodem/water/natuur/landschap/cultuurhistorie;
2. in extensieve recreatieve mogelijkheden.

Een gemeente kan er voor kiezen om per ontwikkeling te onderbouwen hoe met de LIR wordt omgegaan en per ontwikkeling overleg te hebben met de provincie of met deze onderbouwing kan worden ingestemd. Er kan ook voor worden gekozen om vooraf vast te leggen hoe in het algemeen met de LIR wordt omgegaan, deze algemene omgang af te stemmen met de provincie en vervolgens bestemmingsplannen overeenkomstig deze algemene werkwijze op te stellen. Dit laatste heeft als voordeel dat vooraf in het overgrote deel van de gevallen voor de initiatiefnemers duidelijk is welke bijdrage vanuit de ontwikkeling moet worden gedaan en dat hierover overeenstemming bestaat met de provincie. Daarmee worden onnodige planontwikkelingskosten voorkomen, omdat niet eerst sprake moet zijn van een volledige uitgewerkt plan voordat op dit onderdeel duidelijkheid ontstaat ten aanzien van de haalbaarheid. De gemeente Laarbeek heeft voor de laatste mogelijkheid gekozen en daartoe de LIR gemeente Laarbeek op 2 oktober 2012 vastgesteld.

Op basis van de LIR valt het planvoornemen binnen categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's. Er is sprake van uitbreiding van een bestaande niet-agrarische bedrijfsbestemming, zonder verruiming van de bouwmogelijkheden. Er moet worden voldaan aan de basisinspanning welke in dit geval bestaat uit een inspanning met een waarde van € 15,- (onbebouwd) respectievelijk € 31,- (bebouwd) per m² uitbreiding.

Het oppervlak van de uitbreiding van het bedrijfsperceel, bedraagt 3.800 m². De uitbreiding van het oppervlak aan bebouwing bedraagt 545 m². Bij te compenseren oppervlakken van 3.800 m², respectievelijk 545 m² dient de totale waarde van de kwaliteitsverbetering € 62.930,- te bedragen.

Dit bedrag dient in het erfbeplantingsplan te worden geïnvesteerd. De waarborging van de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering is vastgelegd in de door de gemeente met de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst en landschapsinvesteringsovereenkomst.



4 Sectorale aspecten

4.1 Algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

4.2 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

In onderhavig plan is sprake van de uitbreiding van de bestemming 'Bedrijf' ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch'. Aangehouden zal moeten worden dat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van de nieuwe bestemming 'Bedrijf' geschikt is voor dit gebruik. In dat kader is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Econsultancy, rapportnummer 14033267, mei 2014). De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. Hieronder is de conclusie uit het rapport overgenomen.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

Op de onderzoekslocatie is een puinverharding aanwezig van circa 0,25 m. De bovengrond onder de puinverharding bestaat voornamelijk uit zwak humeus, matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De ondergrond bestaat uit matig tot sterk siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De ondergrond is plaatselijk matig veenhoudend.

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. De aangebrachte puinverharding is recentelijk geleverd conform de beoordelingsrichtlijn BRL 2506, versie 2008 (KOMO certificaat).

De boven- en ondergrond zijn (plaatselijk) licht verontreinigd met zink.
Het grondwater is licht verontreinigd met barium.



De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

4.3 Wet geluidhinder

4.3.1 Wet geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van de voornoemde geluidsbronnen. Indien een bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Op 1 juli 2012 heeft een aanpassing van de Wet geluidhinder plaatsgevonden. Onder de noemer van SWUNG (Samen Werken in de Uitvoering van Nieuw Geluidbeleid) zijn voor de rijksinfrastructuur (hoofd(spoor)wegen) geluidproductieplafonds ingevoerd. Er gelden plafondwaarden die het geluid op vastgestelde referentiepunten langs de weg of het spoor niet mag overschrijden.

Het wettelijk kader voor SWUNG is vastgelegd in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. Daarop blijven voor de beoordeling van geluidhinder vooralsnog de regels van de Wet geluidhinder van toepassing. Ook op decentraal beheerde wegen en spoorwegen blijft de Wet geluidhinder van toepassing. Deze onderwerpen zullen onderdeel uitmaken van de volgende stap in de herziening van de geluidregelgeving.

4.3.1 Wegverkeerslawaaï

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald welke wegen zoneplichtig zijn en welke omvang een zone van de betreffende weg heeft. Indien men voornemens is nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen te realiseren binnen een dergelijke zone, dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd waaruit blijkt dat aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevel, als opgenomen in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder, kan worden voldaan. Een weg is niet zoneplichtig indien deze is gelegen binnen een woonerf of indien er sprake is van een maximum snelheid van 30 kilometer per uur. Wel dient in dat geval te worden aangetoond dat sprake kan zijn van een goed woon- en leefklimaat.



Het planvoornemen voorziet niet in de realisatie van een nieuw geluidsgevoelig object. Het is dan ook niet noodzakelijk om een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uit te voeren.

4.3.2 Industrielawaai

Het betreffende bedrijf kan wel invloed hebben op geluidsgevoelige objecten in de omgeving. Op basis van de brochure 'Bedrijven- en milieuzonering' van de VNG blijkt dat voor een transportbedrijf een afstand van minimaal 100 meter (in verband met geluid) aangehouden dient te worden tot geluidsgevoelige objecten (zoals woningen). Binnen die afstand is echter 1 woning van derden gelegen. In dat kader heeft dan ook een onderzoek plaatsgevonden (Akoestisch onderzoek Industrielawaai d.d. 27 april 2010, opgesteld door F. Bouwmans te Deurne en aanvulling d.d. 6 juli 2010 in reactie op notitie " Beoordeling akoestisch onderzoek Albert van Uden, Bijenweg 3 Beek en Donk" , opgesteld door SRW d.d. 17 mei 2010). Uit het onderzoek blijkt dat onder nader te stellen voorwaarden voldaan kan worden aan de bepalingen uit de Wgh.

Voorts wordt daarbij opgemerkt dat de uitbreiding van het terrein feitelijk niet leidt tot een substantiële toename van het aantal transportbewegingen, wel tot een efficiënter en doelmatiger gebruik van de bestaande bedrijfslocatie.

4.4 Luchtkwaliteit

De zogenaamde 'Wet luchtkwaliteit' is in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen. In hoofdstuk 5 Wm wordt toetsing van besluiten aan luchtkwaliteitsnormen in beginsel beperkt tot activiteiten die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' beïnvloeden. Uitsluitend ontwikkelingen en besluiten die 'in betekenende mate' van invloed zijn op de kwaliteit van de buitenlucht worden expliciet getoetst. Bij wetswijziging is verder bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels kunnen worden gesteld omtrent het in betekenende mate bijdragen, waaronder het aanwijzen van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen. Het Besluit niet in betekende mate (verder: Besluit NIBM) voorziet hierin.

Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

In onderhavig geval is geen sprake van de uitbreiding van het aantal transportbewegingen. Het bedrijfsperceel wordt uitsluitend uitgebreid ten behoeve van een efficiënter en doelmatiger gebruik van de bedrijfslocatie. Door de uitbreiding van de bestemming 'Bedrijf' kan het terrein efficiënter worden ingericht en vinden binnen het terrein minder transportbewegingen plaats doordat minder met trekkeroplegger combinaties behoeft te worden gema-noeuvrerd. Derhalve zal er, weliswaar beperkt, eerder sprake zijn van een betere situatie



in het kader van de luchtkwaliteit. Er hoeft dan ook geen onderzoek naar luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

4.5 Bedrijven en milieuzoneringen

Zoals reeds in paragraaf 4.3.2 is aangegeven dient er een afstand van 100 tot gevoelige objecten te worden aangehouden in verband met het aspect geluid. Op kortere afstand dan 100 meter is echter een woning van derden gesitueerd. Uit onderzoek is gebleken dat onder nader te stellen voorwaarden geen belemmering aanwezig is voor de uitbreiding van het bedrijf.

Anderzijds wordt het bedrijf niet belemmerd door bedrijfsactiviteiten in de omgeving en worden geen bedrijven in hun bedrijfsvoering beperkt.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet door het planvoornemen. In en direct rond het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Laarbeek en die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Ten oosten van het plangebied, op een afstand van ruim 100 meter, zijn een tweetal buisleidingen gelegen:

- een 24" productenleiding van NV Rotterdam-Rijn Pijpleiding Mij;
- een 36"ruwe olie leiding van NV Rotterdam-Rijn Pijpleiding Mij.

Deze leidingen vormen echter, ook gezien de afstand, geen belemmering voor de uitbreiding van het bedrijfsperceel. Ook zijn geen (andere) kabels en leidingen in de nabijheid van het plangebied aanwezig waaraan een risicocontour is gekoppeld en/of die planologische bescherming vereisen. De Risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (IPO) bevestigt dit.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. In de nabijheid van het plangebied komen geen rail- en wegtransportroutes voor uit de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Onderzoek is dan ook niet aan de orde. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien. In de nabijheid van het plangebied zijn geen rijks-, spoor- en waterwegen gelegen.



4.7 Flora en fauna

4.7.1 Gebiedsbescherming

Ten aanzien van flora en fauna dient in eerste instantie rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen alsmede Natura 2000-gebieden.

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft de Strabrechtse Heide & Beuven, dat op meer dan 13 kilometer afstand is gelegen. Gelet op de aard van de activiteiten in het plangebied en het feit dat er geen uitbreiding van het aantal transportbewegingen zal plaatsvinden, kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen geen negatieve invloed uitoefent op het gebied.

In de wijdere omgeving van het plangebied liggen eveneens enkele Ecologische Hoofdstructuur-gebieden (EHS). Het plangebied ligt op een afstand van ruim 250 m van de EHS, maar maakt daarvan dus geen deel uit. Het plangebied is evenmin gelegen in een stiltegebied..

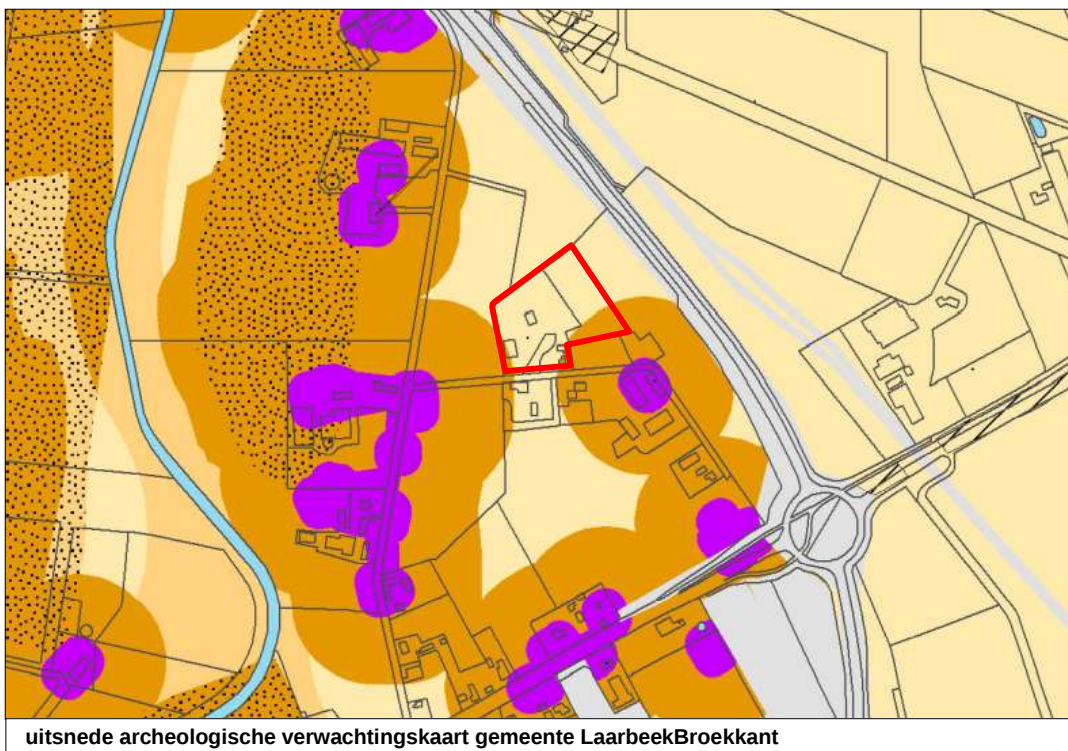
4.7.1 Soortenbescherming

Naast gebiedsbescherming is de soortenbescherming van belang. De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet (FF-wet). In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de FF-wet geen ontheffing zal worden verleend.

Op voorhand kan niet worden uitgesloten dat door de uitbreiding van het bedrijfsperceel met een asfaltverharding, eventueel aanwezige beschermde planten- en diersoorten geschaad kunnen worden. Inmiddels is het asfalt ter plaatse echter reeds aangebracht. Een quickscan flora en fauna heeft als doel in te schatten of er op een onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

Aangezien de ingreep reeds heeft plaatsgevonden, is de opdrachtgever met de gemeente Laarbeek overeengekomen dat het uitvoeren van een quickscan flora en fauna niet meer mogelijk is.





4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1. Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. De locatie is op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Laarbeek grotendeels aangeduid als gebied met een lage verwachting. Een klein gedeelte ter plaatse van de uitbreiding van de bedrijfsbestemming is aangeduid als gebied met een 'hoge verwachting'. Hier bestaat geen archeologische onderzoeksplicht in geval de bodem niet dieper dan 30 cm wordt verstoord en indien het projectgebied kleiner is dan 1.000 m² (in geval van een bestemmingswijziging), mits niet meer dan 500 m² wordt vergraven. Ook ter plaatse van de beoogde groenbestemming ten noordoosten van de bestaande bedrijfswoning zijn de gronden aangeduid als 'hoge verwachting'. Aangezien hier tevens een wadi is voorzien, zullen de gronden hier dieper dan 30 cm worden verstoord. In dat kader is archeologisch onderzoek uitgevoerd (Econsultancy, rapportnummer: 14033268, juni 2014). Hieronder is de samenvatting van het onderzoek overgenomen.

Het archeologisch onderzoek is noodzakelijk om te bepalen wat de verwachtingswaarde is voor de aanwezigheid van archeologische waarden binnen het plangebied en of deze door de voorgenomen bodemingrepen kunnen worden aangetast. Daarom is het binnen het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007 (WAMZ), voortvloeiend uit het Verdrag van Malta uit 1992, verplicht voorafgaand archeologisch onderzoek uit te voeren.



Doel van het bureauonderzoek is het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende en verwachte archeologische waarden, om daarmee een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied op te stellen.

Gespecificeerde archeologische verwachting

Vanwege de landschappelijke ligging wordt de archeologische verwachting voor de periodes Paleolithicum en Mesolithicum middelhoog geacht. Voor de periodes Neolithicum tot en met Nieuwe tijd geldt een lage archeologische verwachting. Dit is vanwege de hoge grondwaterstand in het plangebied.

Selectieadvies

In het plangebied hebben de bodem verstorende ingrepen reeds plaatsgevonden, waardoor de mogelijk aanwezige archeologie verloren is gegaan. Vanwege de aanduiding van het plangebied op de archeologische beleidskaart van gemeente Laarbeek als een gebied met een lage verwachting, adviseert de regioarcheoloog van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling. De kans op behoudens waardige archeologische vindplaatsen is door de beperkte ingreep (3200 m²) klein, waardoor afgezien kan worden van verder onderzoek. De aanwezigheid van archeologische resten kunnen nooit geheel worden uitgesloten op basis van het uitgevoerde onderzoek. Indien tijdens het bouwen toch monumenten (archeologische resten), als bedoeld in artikel 1 van de Monumentenwet 1988 worden gevonden, moeten de werkzaamheden onmiddellijk worden gestaakt. De vondst moet direct worden gemeld aan de gemeente Laarbeek en de Minister van OCW (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed). De vergunninghouder kan worden verplicht om vervolgens archeologisch onderzoek uit te laten voeren door een archeologisch deskundige waarmee wordt vastgesteld of de gevonden monumenten (archeologische resten) moeten worden opgegraven of dat technische maatregelen moeten worden getroffen voor een duurzaam behoud van de monumenten (archeologische resten) in de bodem.

4.8.2. Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen bestaande archeologische monumenten aanwezig. In het plangebied liggen evenmin rijksmonumenten of gebouwen die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente is te zien dat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van gebieden met een cultuurhistorische waarde. Wel is de Bijenweg aangeduid als historische geografie van redelijk hoge waarde. Het planvoornemen heeft echter geen invloed op deze weg.

Als gevolg van het planvoornemen worden geen bestaande cultuurhistorisch waardevolle elementen in of in de omgeving van het plangebied aangetast.



5 Waterparagraaf

5.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Het planvoornemen wordt in het kader van de Watertoets voorgelegd aan het watertoetsloket van het Waterschap Aa en Maas. De reactie van het waterschap zal in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt worden.

5.2 Principes waterschap Aa en Maas

Het projectgebied is gelegen in het beheersgebied van waterschap Aa en Maas. Dit waterschap hanteert onderstaande principes:

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

Per beleidspunt wordt het onderhavig plan getoetst aan het beleid van waterschap Aa en Maas.

5.2.1 Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de bestaande riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater en indien nodig het schone hemelwater vertraagd af te voeren via het oppervlaktewater. In het planvoornemen zijn hiertoe de nodige voorzieningen opgenomen.

5.2.2 Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer'

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer' (afgeleid van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren') doorlopen.

Hergebruik van het water is in dit relatief kleinschalig initiatief niet mogelijk. Dit is ook in overeenstemming met het uitgangspunt van het waterschap Aa en Maas dat hergebruik met name overweegt bij grootschalige voorzieningen. Bij dit initiatief zal gebruik gemaakt worden van infiltratie op eigen terrein.



5.2.3 Hydrologisch neutraal bouwen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Door infiltratie van het hemelwater binnen het plangebied wordt voldaan aan het beleidsuitgangspunt voor hydrologisch neutraal bouwen.

5.2.4 Water als kans

Dit wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem. Water kan echter ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. In dit geval maakt de infiltratievoorziening (waterpoel) onderdeel uit van het erfinrichtingsplan en dus de landschappelijk inpassing van het bedrijf.

5.2.5 Meervoudig ruimtegebruik

Door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het 'verlies' van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Dit aspect is in onderhavig project niet van toepassing, gezien de kleinschaligheid.

5.2.6 Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Bij de uitbreiding van het bedrijf zullen geen (uitloogbare) materialen worden gebruikt die tot een verontreiniging van de bodem kunnen leiden en daarmee de kwaliteit van het grond water verslechteren.

5.3 Waterhuishoudkundige en geohydrologische situatie

Binnen het plangebied zijn geen (primaire) waterlopen aanwezig. In de directe omgeving, aangrenzend aan de west- en noordzijde is wel een leggerwaterloop aanwezig. Het bedrijfsterrein is voorzien van een 2 m brede groenstrook vanaf de insteek van deze waterloop.

In samenhang met de waterloop wordt een natuurvriendelijke oever aangelegd, waarmee de beoogde ecologische doelen kunnen worden ontwikkeld en bereikt. Hiertoe wordt, voorafgaande aan de uitvoering, overleg gepleegd met het Waterschap Aa en Maas over de meest wenselijke en haalbare uitvoering.





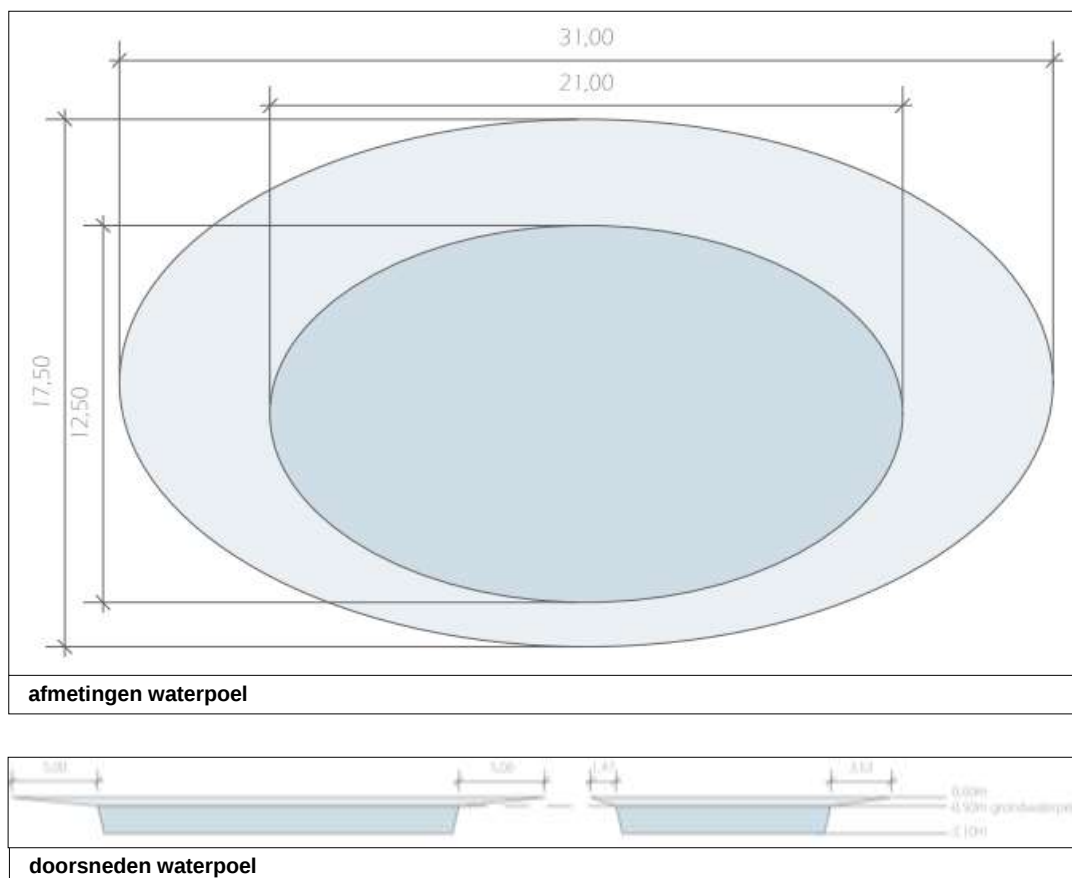
5.4 Invloed van het planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van de uitbreiding van het bedrijfsperceel aan de Bijenweg 1-3. Voor deze uitbreiding wordt circa 3.600 m² aan asfaltverharding aangebracht. De bouw van de nieuwe loods vindt plaats op reeds verhard terrein. Dit heeft dan ook geen gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. De extra asfaltverharding van 3.600 m² heeft wel gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie. Om deze gevolgen te compenseren voorziet het planvoornemen in waterberging in combinatie met infiltratie. Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig voor de aanleg van bergingsvoorzieningen, alwaar het water ter plaatse kan infiltreren.

De benodigde (buffer)infiltratie capaciteit die nodig is ten behoeve van het planvoornemen is afhankelijk van het aantal m² aan toegenomen verharding, in dit geval circa 3.600 m². Bij de bepaling van de benodigde bergingscapaciteit met de HNO-tool van het waterschap dient uitgegaan te worden van een bui die eens in de 10 jaar ($T=10$) voorkomt, met een doorkijk naar een bui die eens in de 100 jaar ($T=100$) voorkomt. Het te bergen en/of infiltreren volume $T10+10\%$ is berekend met de HNO-Tool van het waterschap. De berekening is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting.

Op basis van de HNO-tool wordt geconcludeerd dat ten gevolge van de toevoeging van het verhard/half verhard oppervlak met ca. 3.600 m² een waterbergingsruimte binnen het plangebied gerealiseerd moet worden van 172 m³ ($3.600 \text{ m}^2 \times 0,043$). Indien het gehele verhard oppervlak van 10.000 m² (oud en uitbreiding) voorzien moet worden van een waterbergingsruimte dan is een waterberging noodzakelijk van 430 m³.





Het bovenstaande betekent dat met een waterberging van 172 tot maximaal 430 m³ in de groenzone rekening moet worden gehouden. Binnen het plangebied en binnen de bestemming 'Groen' is voldoende ruimte aanwezig voor de realisatie van een waterpoel met een buffercapaciteit van 430 m³.

De berging dient plaats te vinden boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) welke zich in dit geval op 0,50 m onder maaiveld bevindt (op basis van de Brabantse Wateratlas). De afmetingen en dimensionering van de waterpoel zijn hierboven weergegeven.

5.5 Riolering

De gemeentelijke beleidsdoelen ten aanzien van afvalwater betreffen:

1. inzameling van het binnen gemeentelijk gebied geproduceerde stedelijk afvalwater;
2. inzameling van het hemelwater dat afstroomt van openbaar gebied en tevens het hemelwater dat niet mag of kan worden gebruikt op particulier terrein;
3. het transport van het ingezamelde water naar een geschikt lozingspunt; waarbij:
4. ongewenste emissies naar oppervlaktewater, bodem en grondwater worden voorkomen;
- en
5. geen overlast voor de omgeving wordt veroorzaakt (in de breedste zin van het woord);



6. een doelmatige oplossing wordt gezocht voor structurele nadelige gevolgen voor de gebruiksfuncties binnen het gemeentelijke gebied als gevolg van de aanwezige grondwaterstand.

De nieuwe loods wordt net als de bestaande bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning aangesloten op het in de Bijenweg aanwezige gemengde rioolstelsel. Het vuile water zal daarbij via het bestaande rioolstelsel worden afgevoerd naar de RWZI in Aarle-Rixtel.



6 Juridische opzet

6.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor de inhoud en de vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en is verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro). De Wro, het Bro en de Rsro bevatten regels ten aanzien van de (digitale) vormgeving, inhoud en raadpleegbaarheid van bestemmingsplannen, met als doel bestemmingsplannen uniform vergelijkbaar en uitwisselbaar te maken.

6.2 Planonderdelen

Een bestemmingsplan bestaat in elk geval uit een verbeelding en planregels, die samen het juridisch deel van het bestemmingsplan vormen. Daarnaast gaat het bestemmingsplan vergezeld van een toelichting (zoals onderhavige toelichting), die voorziet in de motivatie en onderbouwing van en de toelichting op de keuzes die zijn gemaakt om te komen tot de verbeelding en regels. Een bestemmingsplan kan ook bijlagen bevatten. Indien de bijlagen een relatie hebben met de regels worden ze opgenomen als bijlage bij de regels. Indien de bijlagen bijdragen aan de onderbouwing dan wel motivatie van het plan worden ze opgenomen als bijlage bij de toelichting.

6.3 Inhoud algemeen

Bij het opstellen van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan is voldaan aan het bepaalde in de Wro, Bro en de Rsro. Voor het overige is zoveel mogelijk aangesloten bij de gemeentelijke standaarden en plansystematiek. De structuur van het plan is zodanig dat de kaart de primaire informatie geeft over de van toepassing zijnde bestemming. In de regels kan vervolgens worden teruggelezen welke gebruiks- en bouwmogelijkheden voor de betreffende bestemming gelden. Behalve bestemmingen kan de verbeelding onder meer aanduidingen en maatvoeringsvlakken bevatten om binnen een bestemming te kunnen voorzien in maatwerk voor een bepaalde locatie. In dat geval zijn steeds ook regels verbonden aan deze aanduidingen en maatvoeringsvlakken.

6.4 Regels

De regels zijn opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012), welke als bijlage onderdeel uitmaakt van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro). De regels bevatten allereerst begripsomschrijvingen en meetvoorschriften om respectievelijk interpretatie- en meetverschillen uit te sluiten (hoofdstuk 1). Vervolgens zijn in hoofdstuk 2 de regels voor de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen, waarbij voor elke bestemming is voorzien in een apart artikel. Voor zover behoefte bestaat aan het opnemen van regels die niet zijn gebonden aan een specifieke bestemming, maar gelden voor het gehele dan wel een gedeelte van het plangebied, dan zijn de betreffende regels opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels. Indien de betreffende regels betrekking hebben op slechts een gedeelte van het plangebied, dan wordt dat op de verbeelding aangegeven door middel van een zogenoemde gebiedsaanduiding.



De bestemmingsregels zijn in beginsel steeds op dezelfde manier opgebouwd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Hoe gronden met een bepaalde bestemming mogen worden gebruikt is primair beschreven in de bestemmingsomschrijving. Eventuele aanvullingen of uitzonderingen zijn opgenomen in de specifieke gebruiksregels. De bouwregels bevatten de regels ten aanzien van de mogelijkheden om gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde op te richten. Zowel ten aanzien van gebruik als bouwen geldt dat binnen een bepaalde marge kan worden voorzien in mogelijkheden om af te wijken van de bouw- en gebruiksregels. Deze mogelijkheden zijn opgenomen onder respectievelijk 'Afwijken van de bouwregels' en 'Afwijken van de gebruiksregels'.

Voor zover gewenst kan in de regels voor een bestemming worden voorzien in een vergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden. Deze vergunningstelsels dienen dan veelal ter bescherming van binnen de bestemming voorkomende waarden of ter bescherming van bijvoorbeeld ondergrondse leidingen. Indien gewenst kan ook worden voorzien in een bevoegdheid om een bestemming geheel dan wel gedeeltelijk te wijzigen in een andere bestemming. Dergelijke bevoegdheden worden opgenomen onder het kopje 'Wijzigingsbevoegdheid'.

Naast voornoemde veel voorkomende onderdelen van bestemmingsregels kan worden voorzien in een vergunningstelsel voor het slopen van bebouwing en specifieke procedure-regels.

6.5 Bestemmingsomschrijving

6.5.1 Bedrijf

Het grootste gedeelte van het plangebied krijgt de bestemming 'Bedrijf'. In totaal zal de bestemming bedrijf een oppervlakte beslaan van maximaal 10.000 m². Binnen de bestemming zal een tweetal bouwvlakken worden opgenomen. Het ene bouwvlak is gesitueerd ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning en daarbij behorende opstallen. Hier mag maximaal 400 m² aan bebouwing worden opgericht. Het andere bouwvlak wordt gesitueerd ter plaatse van de bestaande bedrijfsbebouwing en de nieuwe loods, waarbij een maximaal bebouwd oppervlak van 1.000 m² is toegestaan.



Middels de maximale oppervlakte aan bebouwing wordt voorkomen dat ter plaatse (op termijn) niet wordt ingezet op overslagcapaciteiten met de realisering van grotere oppervlakte aan bebouwing.

Ter plaatse van de uitbreiding van het bedrijf zal een voorwaardelijke bepaling worden opgenomen. Daarmee wordt vastgelegd dat de gronden ter plaatse van de uitbreiding niet mogen worden gebruikt als bedrijf tenzij de landschappelijke inpassing binnen de bestemming 'Groen' conform het erfbeplantingsplan is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Om te voorkomen dat de gronden rondom de bedrijfswoning in gebruik worden genomen ten behoeve van het transportbedrijf, worden deze gronden specifiek aangeduid middels de aanduiding 'tuin'. Hiermee wordt in ieder geval planologisch geregeld dat de oppervlakte van het bedrijf niet meer zal bedragen dan 10.000 m². Ter plaatse van de aanduiding 'tuin' zijn de gronden dan ook uitsluitend bedoeld voor het gebruik als (sier)tuin bij de bedrijfswoning. Ter plaatse mogen geen bouwwerken worden opgericht.

6.5.2 Bestemming Groen

Binnen de bestemming 'Groen' zal de landschappelijk inpassing conform het erfbeplantingsplan mogelijk worden gemaakt alsmede de aanleg van de waterpoel. Binnen deze bestemming is geen bebouwing toegestaan.



7 Haalbaarheid

7.1 Economische en financiële haalbaarheid

Het betreft hier de uitbreiding van een bestaande bedrijfslocatie in het buitengebied van Beek en Donk, gemeente Laarbeek. Op het bedrijfsperceel zal tevens een nieuwe bedrijfsloods worden gerealiseerd. De kosten van het planvoornemen worden geheel gedragen door de initiatiefnemer. Dit wordt geregeld middels een anterieure overeenkomst. Voor de gemeente Laarbeek zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan. Er is verder geen sprake van op de initiatiefnemer te verhalen kosten.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de uitbreiding van een bestaande bedrijfslocatie en de realisatie van een nieuwe bedrijfsloods binnen het bebouwingscluster Broekkant. Het bestaande bedrijf is reeds 6.200 m² groot en zal worden uitgebreid naar maximaal 10.000² m. Op basis van zowel provinciaal als gemeentelijk beleid zal de gehele bedrijfslocatie landschappelijk worden ingepast waarbij rekening wordt gehouden met het kleinschalige karakter van het landschap ter plaatse. Gelet hierop en gezien het feit dat het planvoornemen een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit met zich meebrengt ten opzichte van de huidige situatie (geen landschappelijke inpassing), mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan.

Het ontwerp bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

7.3 Planschade

Gezien de ligging van het plangebied tussen de bestaande (woon)bebouwing aan de Dokter Timmerslaan en de Pater Vogelsstraat, bestaat de kans dat planschade ontstaat voor omwonenden. Ten einde te voorkomen dat de planschade voor rekening komt van de gemeente, is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst verklaart de initiatiefnemer zich bereid de voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade, volledig aan de gemeente te vergoeden.

7.4 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.



8 Procedure

8.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

- a. Ontwerp:
Publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad
- b. Vaststelling:
Vaststelling door de Raad
Mogelijkheid reactieve aanwijzing
Publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn
- c. Inwerkingtreding:
Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)
- d. Beroep:
Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

In het kader van deze procedure is het voor eenieder mogelijk om zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk c.q. in hoogste instantie, de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

8.2 Vooroverleg

8.2.1 Watertoets

Het planvoornemen is in het kader van de watertoets, vooraf aan de publicatie, ter beoor-deling aan het waterschap Aa en Maas toegezonden. Naar aanleiding van de reactie van het waterschap is het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

- De berekening met de HNO-tool is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.
- De afbeelding van de bergingsvijver is aangepast conform de juiste grondwaterstand ter plaatse.
- In deze toelichting is de juiste grondwaterstand verwerkt.

8.2.2 Provincie Noord-Brabant

Aangezien de provincie Noord-Brabant belangen heeft bij onderhavig planvoornemen, is het voorontwerpbestemmingsplan, voorafgaande aan de te volgen procedure, aan de pro-vincie toegestuurd. Per brief d.d. 21 mei 2014 heeft de provincie een reactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan. De opmerking van de provincie aangaande de 'kwali-teitsverbetering van het landschap' heeft ertoe geleid dat zowel de anterieure- als land-schapsinvesteringsovereenkomst aan de provincie is toegestuurd.



Daarnaast is de bestemming 'Tuin' in dit bestemmingsplan verwijderd. Ter plaatse is daarvoor in de plaats de bestemming 'Bedrijf' toegekend met de nadere aanduiding 'tuin'. Hiermee wordt in ieder geval planologisch geregeld dat de oppervlakte van het bedrijf niet meer zal bedragen dan 10.000 m². Ter plaatse van de aanduiding 'tuin' zijn de gronden dan ook uitsluitend bedoeld voor het gebruik als (sier)tuin bij de bedrijfswoning. Ter plaatse mogen geen bouwwerken worden opgericht.

