

# WIJZIGINGSPLAN



## OPSLAG PATER V.D. BURGTWEG 1, BEEK EN DONK

6 mei 2015  
ontwerp  
51-013

Van Kempen RO  
Stedenbouwkundig Adviesbureau



GEMEENTE LAARBEEK



## INHOUDSOPGAVE

|          |                                                              |           |
|----------|--------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding .....</b>                                       | <b>5</b>  |
| 1.1      | Algemeen.....                                                | 5         |
| 1.2      | Aanleiding en doel.....                                      | 5         |
| 1.3      | Plangebied .....                                             | 5         |
| 1.4      | Geldend bestemmingsplan.....                                 | 6         |
| 1.5      | Leeswijzer .....                                             | 6         |
| <b>2</b> | <b>Planvoornemen .....</b>                                   | <b>7</b>  |
| 2.1      | Ruimtelijke ontwikkeling .....                               | 7         |
| 2.2      | Bestemming 'Bedrijf'.....                                    | 7         |
| 2.3      | Bestemming 'Natuur' .....                                    | 8         |
| <b>3</b> | <b>Wijzigingsbevoegdheden .....</b>                          | <b>9</b>  |
| 3.1      | Statische (binnen)opslag .....                               | 9         |
| 3.2      | Bos, Groen – Landschapselement of Natuur .....               | 10        |
| 3.3      | Conclusie .....                                              | 11        |
| <b>4</b> | <b>Provinciaal beleidskader .....</b>                        | <b>12</b> |
| 4.1      | Verordening ruimte 2014 .....                                | 12        |
| <b>5</b> | <b>Uitvoerbaarheid .....</b>                                 | <b>16</b> |
| 5.1      | Ruimtelijke aspecten, milieuaspecten en waterparagraaf ..... | 16        |
| 5.2      | Economische uitvoerbaarheid .....                            | 16        |
| <b>6</b> | <b>Procedure .....</b>                                       | <b>17</b> |
| 6.1      | Wettelijke procedure.....                                    | 17        |
| 6.2      | Vooroverleg.....                                             | 17        |
| 6.3      | Ter inzage legging.....                                      | 17        |

## Bijlage

Bijlage 1 Compensatieplan op bedrijf van A. van de Wijdeven



## 1 INLEIDING



1  
luchtfoto plangebied  
© 2015 Microsoft Corporation

### 1.1 Algemeen

Tot voor enkele jaren werd aan de Pater van der Burgtweg 1 in het buitengebied nabij Beek en Donk een paardenhouderij geëxploiteerd. Van agrarische activiteiten is ter plaatse inmiddels in het geheel geen sprake meer. De bedrijfsbebouwing is in gebruik genomen voor de statische opslag van onder meer auto's (en andere voertuigen), boten caravans en diverse andere materialen en goederen.

### 1.2 Aanleiding en doel

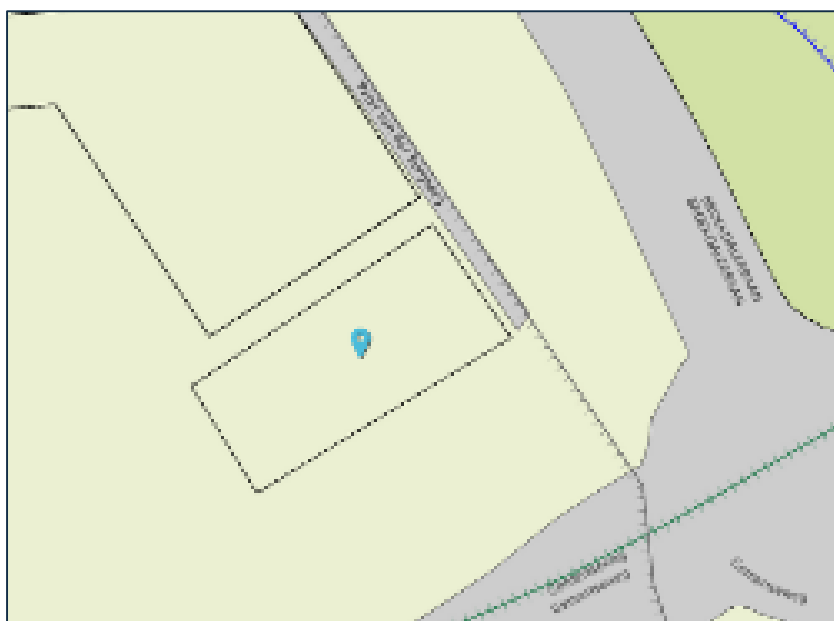
De exploitant (de initiatiefnemer in deze) heeft na de beëindiging van de paardenhouderij in de vrijkomende bedrijfsbebouwing andere bedrijfsactiviteiten ontplooid.

Deze activiteiten (permanente en langdurige opslag en stalling) dienen planologisch vastgelegd te worden. Daartoe dient de geldende bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met aanduiding 'paardenhouderij' gewijzigd te worden in een bedrijfsbestemming voor statische opslag. De in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Laarbeek in artikel 4.7.8 opgenomen wijzigingsbevoegdheid biedt daartoe de mogelijkheid.

Vanwege de ligging in het buitengebied is compensatie aan de orde. Hierin wordt deels voorzien door de aanleg van natuur binnen de locatie Pater van der Burgtweg 1. Dit deel van de locatie wordt daartoe voorzien van de bestemming 'Natuur', gebruikmakend van de daartoe in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Laarbeek in artikel 40.1 opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

### 1.3 Plangebied

Het plangebied betreft de 'agrarische bedrijfskavel', met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', zoals die rond de bedrijfsbebouwing aan de Pater van der Burgtweg 1 aanwezig is. De bedrijfskavel is gelegen aan het doodlopende uiteinde van de Pater van der Burgtweg, in het buitengebied nabij de bebouwde kom van Beek en Donk, gemeente Laarbeek.



2  
uitsnede geldend  
bestemmingsplan  
© ruimtelijkeplannen.nl

## 1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan “Buitengebied”, zoals dat is vastgesteld op 6 juli 2010 en onherroepelijk in werking is getreden op 28 juni 2012, alsmede de 1<sup>e</sup> herziening daarvan, zoals die is vastgesteld op 4 december 2013. Op basis van deze bestemmingsplannen geldt voor het plangebied:

- ✓ de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’;
- ✓ de functieaanduiding ‘paardenhouderij’;
- ✓ de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verweavingsgebied’ ;
- ✓ de gebiedsaanduiding ‘overig – bebouwingsconcentratie 9’.

Op basis van de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ is het gebruik van de bedrijfsgebouwen en het bijbehorend perceel voor de beoogde statische opslag en stalling niet toegestaan.

## 1.5 Leeswijzer

In deze toelichting worden achtereenvolgens de beoogde situatie beschreven (hoofdstuk 2 Planvoornemen) en de wijze waarop deze juridisch gestalte kan worden gegeven (hoofdstuk 3 Wijzigingsbevoegdheden).

Vervolgens wordt ingegaan op de inpassing van het planvoornemen binnen het provinciaal beleidskader in de vorm van de Verordening ruimte 2014 (hoofdstuk 4 Provinciaal beleidskader).

Tot slot worden kort de uitvoerbaarheid (hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid) en de te volgen procedure (hoofdstuk 6 Procedure) aan de orde gesteld.

## 2 PLANVOORNEMEN



3  
*bedrijfswoning met  
bedrijfsgebouwen vanaf  
Pater van der Burgweg*

### 2.1 Ruimtelijke ontwikkeling

Het planvoornemen betreft het bedrijfsmatig in gebruik nemen van de locatie Pater van der Burgweg 1 in Beek en Donk, ten behoeve van statische opslag en stalling. Daartoe dient de geldende bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met aanduiding 'paardenhouderij' gewijzigd te worden in een bedrijfsbestemming voor statische opslag, gebruikmakend van de daartoe in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Laarbeek in artikel 4.7.8 opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

De voor dit planvoornemen noodzakelijke compensatie vindt deels plaats in de vorm van natuurontwikkeling op een deel van het plangebied. De voorziene natuurontwikkeling is zodanig gesitueerd, dat deze ook bijdraagt aan een betere landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing. Voor dit deel van de locatie dient de geldende bestemming gewijzigd te worden in een natuurbestemming. Artikel 40.1 van het bestemmingsplan Buitengebied biedt daartoe de mogelijkheid.

### 2.2 Bestemming 'Bedrijf'

Ten behoeve van de gewijzigde bedrijfsactiviteiten is het noodzakelijk het grootste gedeelte van het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf'. Daaraan gekoppeld wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – opslag/stalling', teneinde te voorkomen dat ter plaatse andere, mogelijk niet wenselijke bedrijfsactiviteiten worden ontwikkeld.

De regels voor de bestemming 'Bedrijf' luiden overeenkomstig de regeling uit het bestemmingsplan 'Buitengebied – 1<sup>e</sup> herziening'.



### 2.3 Bestemming 'Natuur'

De gronden, die benut zullen gaan worden voor natuurontwikkeling en/of verbetering van de landschappelijke kwaliteit, worden onder de bestemming 'Natuur' gebracht. Binnen deze bestemming is uitsluitend ondergeschikte bebouwing ten behoeve van natuurbeheer en extensief recreatief medegebruik toegestaan. De regels voor de bestemming 'Natuur' luiden eveneens overeenkomstig de regeling uit het bestemmingsplan 'Buitengebied – 1<sup>e</sup> herziening'.

### 3 WIJZIGINGSBEVOEGDHEDEN



5  
*bedrijfsgebouwen  
vanuit buitengebied*

#### 3.1 Statische (binnen)opslag

In het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” en de 1<sup>e</sup> herziening daarvan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ‘ten behoeve van statische (binnen)opslag’. Burgemeester en wethouders kunnen onder voorwaarden de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ wijzigen in de bestemming ‘Bedrijf’ ten behoeve van statische binnenopslag. De betreffende voorwaarden worden hierna genoemd, waarbij tevens wordt aangegeven in hoeverre daar met het planvoornemen aan wordt voldaan.

##### 3.1.1 Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk

De hier in het verleden gevestigde paardenhouderij is al enkele jaren gelden beëindigd. Inmiddels zijn de bedrijfsgebouwen in gebruik genomen voor opslagdoeleinden. Door de bestemming thans te wijzigen in de bestemming ‘Bedrijf’, wordt voorkomen dat de voormalige agrarische bedrijfsactiviteiten opnieuw kunnen worden opgestart.

##### 3.1.2 De opslag dient zich te beperken tot statische binnenopslag in bestaande gebouwen

Het planvoornemen voorziet slechts in statische opslag binnen de bestaande bedrijfsbebouwing. Er zal sprake zijn van permanente en langdurige opslag en stalling van onder andere auto's (en andere voertuigen), boten en caravans, alsmede diverse andere materialen en goederen.

##### 3.1.3 De oppervlakte aan bedrijvigheid dient teruggebracht te worden tot 1.000 m<sup>2</sup>

De oppervlakte aan bedrijvigheid per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 1.000 m<sup>2</sup>, waarbij cultuurhistorische waardevolle gebouwen gehandhaafd dienen te blijven en opslag in kassen niet is toegestaan.

Deze voorwaarde is niet van toepassing, omdat gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden geboden onder 3.1.4.

### **3.1.4 Maximale oppervlakte aan bedrijvigheid tot 2.000 m<sup>2</sup> in bebouwingsconcentratie**

In afwijking van het bepaalde onder 3.1.3 geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'overig - bebouwingsconcentratie' de oppervlakte aan opslag mag worden vermeerderd met 15% van de oppervlakte aan te slopen overtollige bebouwing tot een maximum van 2.000 m<sup>2</sup>.

De locatie Pater van der Burgtweg 1 is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. Binnen de geldende bestemmingsregeling is dit vastgelegd door middel van de aanduiding 'overig - bebouwingsconcentratie'. Op de locatie is thans circa 1.600 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen aanwezig, die gebruikt worden voor opslagdoeleinden. Hierbij is geen sprake van overtollige bebouwing, derhalve zal van sloop geen sprake zijn. De oppervlakte aan bedrijfsgebouwen blijft met de 1.600 m<sup>2</sup> binnen de maximaal toegestane 2.000 m<sup>2</sup>.

### **3.1.5 Statische binnenopslag ten behoeve van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf is niet toegestaan**

De statische binnenopslag, zoals die zal plaatsvinden, hangt enkel samen met de bedrijfsactiviteiten van de initiatiefnemer zelf.

### **3.1.6 De statische binnenopslag mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben**

De statische opslag heeft, gelet op het permanente en langdurige karakter daarvan, geen significante verkeersaantrekkende werking tot gevolg. In vergelijking met de transportbewegingen ten tijde van het gebruik van de locatie voor een paardenhouderij, is zelfs sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen.

### **3.1.7 Detailhandel is niet toegestaan**

Het planvoornemen heeft geen betrekking op detailhandelsactiviteiten. Er vindt slechts statische opslag plaats.

### **3.1.8 Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bebouwing**

Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bebouwing op basis van een erfbeplantingsplan.

In het kader van het planvoornemen is een erfbeplantingsplan opgesteld. Dit plan voorziet in de aanleg van nieuwe natuur op de locatie Pater van der Burgtweg 1. Deze nieuwe natuur wordt zodanig gesitueerd, dat de bestaande bedrijfsbebouwing landschappelijk wordt ingepast. Waar het grootste gedeelte van de bedrijfsbebouwing nu nog open in het landschap staat en van verre zichtbaar is, zal deze in de toekomst door de nieuwe natuur aan het zicht onttrokken worden. Het erfbeplantingsplan voldoet aan de Landschapsinvesteringsregeling Laarbeek. Met de nieuwe natuur wordt de op basis daarvan noodzakelijke investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap gedaan (zie ook paragraaf 4.1.2).

## **3.2 Bos, Groen – Landschapselement of Natuur**

Het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" en de 1e herziening daarvan voorziet in een wijzigingsmogelijkheid om agrarische bestemmingen om te zetten in de bestemming 'Bos', 'Groen - Landschapselement' en/of 'Natuur' ten behoeve van het behoud en/of de ontwikkeling van bos, landschapselementen en/of de natuur. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn enkele voorwaarden verbonden.



6  
bestaande  
landschappelijke inpassing  
voorste gedeelte perceel

De betreffende voorwaarden worden hierna genoemd, waarbij tevens wordt aangegeven in hoeverre daar met het planvoornemen aan wordt voldaan.

### 3.2.1 Realisatie van vastgesteld natuur- en landschapsbeleid

De wijziging kan uitsluitend plaats vinden ten behoeve van de realisatie van vastgesteld natuur- en landschapsbeleid, zoals het beleid voor de ecologische hoofdstructuur (EHS), een ecologische verbindingszone (EVZ), het landschappelijk raamwerk en bos-, natuur-, en/of landschapscompensatie.

De natuurontwikkeling, zoals die onderdeel is van het planvoornemen, vindt plaats binnen het kader van de Landschapsinvesteringsregeling Laarbeek. Deze regeling vormt de gemeentelijke vertaling van de provinciale verplichting op basis van de Verordening ruimte 2014 (zie paragraaf 4.1.2), dat ruimtelijke ontwikkelingen bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Er is derhalve binnen het planvoornemen sprake van natuurontwikkeling ten behoeve van vastgesteld landschapsbeleid.

### 3.2.2 Aankoop/overdracht van de gronden in voldoende mate verzekerd

De wijziging vindt pas plaats nadat de aankoop/overdracht van de gronden in voldoende mate verzekerd is of al heeft plaatsgevonden.

De gronden, waarop de natuurontwikkeling zal plaatsvinden, zijn reeds in eigendom van de initiatiefnemer. Daarmee is verzekerd, dat de betreffende gronden beschikbaar zijn voor de beoogde natuurontwikkeling. In een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Laarbeek zijn bepalingen opgenomen om de natuurontwikkeling ook daadwerkelijk te doen plaatsvinden.

## 3.3 Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de voorwaarden, zoals die zijn verbonden aan de toe te passen wijzigingsbevoegdheden. Op basis van onderhavig wijzigingsplan kan het planvoornemen dan ook juridisch mogelijk gemaakt worden.

## 4 PROVINCIAAL BELEIDSKADER



7  
uitsnede  
Verordening ruimte 2014  
© ruimtelijkeplannen.nl

### 4.1 Verordening ruimte 2014

Het planvoornemen dient ook te voldoen aan de regels van de Verordening ruimte 2014. Op basis van deze verordening is de locatie Pater van der Burgtweg 1 gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Concreet biedt het planvoornemen binnen dit gebied ruimte aan een 'niet-agrarische functie'. De Verordening ruimte 2014, artikel 7.10, verbindt daaraan een aantal voorwaarden.

Daarnaast zijn op basis van de Verordening ruimte 2014 ook de regels ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing. Artikel 3.2 van de Verordening Ruimte 2014 stelt verplicht, dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap.

Tot slot is van belang de aanwijzing van de locatie Pater van der Burgtweg 1 als 'sanerings- en verplaatsingslocatie'. Op basis van artikel 35 van de Verordening ruimte 2014 mag hier geen bebouwing ten behoeve van een veehouderij en/of glastuinbouwbedrijf worden gebruikt.

#### 4.1.1 Regels voor niet-agrarische functies

Niet-agrarische functies zijn toegestaan in een bestemmingsplan, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Hierna worden deze opgesomd, waarbij per voorwaarde wordt aangegeven op welke wijze het planvoornemen daaraan voldoet.

- a. De totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt.

De oppervlakte van de geldende agrarische bouwka­vel bedraagt circa 5.860 m<sup>2</sup>. De oppervlakte van de bedrijfska­vel na realisering van het planvoornemen bedraagt circa 4.090 m<sup>2</sup>. De resterende oppervlakte van circa 1770 m<sup>2</sup> wordt ingezet voor de beoogde natuurontwikkeling. De omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling (de bedrijfska­vel) is daarmee kleiner dan 5.000 m<sup>2</sup>.

- b. Dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1 van de Verordening ruimte 2014.  
Binnen de bebouwingsconcentraties in het ‘gemengd landelijk gebied’ is naast de agrari­sche functie ruimte voor diverse andere functies, zoals wonen, werken, recreatie en na­tuur. De realisering van een bedrijfsfunctie met statische (binnen)opslag betreft een vorm van ‘werken’ en past derhalve binnen het beleid voor dit gebied. Door de natuurontwikke­ling wordt het bedrijf landschappelijk ingepast, waardoor het planvoornemen ook bij­draagt aan de op basis van het beleid gewenste ruimtelijke kwaliteit.
- c. Is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt.  
In het kader van het planvoornemen is geen sprake van overtollige bebouwing. Het hui­dige tijdsgewricht laat, ten gevolge van de zich doorzettende tendens naar kleinere be­drijfjes, éénmansbedrijfjes en/of zzp-ers, een al maar toenemende vraag naar kleinscha­lige bedrijfsloodsen zien. Het getuigt in dat kader van weinig duurzaamheid om be­staande, kwalitatief goede bedrijfsloodsen te slopen, enkel en alleen omdat deze in het buitengebied zijn gelegen, en vervolgens elders weer nieuwe vergelijkbare loodsen te bouwen. Door de bestaande bedrijfsloods te laten staan en beschikbaar te houden voor kleinschalig bedrijfsmatig gebruik, wordt duurzaam omgegaan met de beschikbare hoe­veelheid grondstoffen/materialen. Er wordt geen onnodig beroep gedaan op de inzet van nieuwe grondstoffen en materialen. Evenzo behoeft geen onnodige energie aangespro­ken te worden om eerst de bestaande loods te slopen en vervolgens een nieuwe loods elders te bouwen.
- d. De beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger.  
De beoogde ontwikkeling betreft statische opslag en/of stalling. Dergelijke bedrijfsactivi­teiten worden conform de “VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering” aangemerkt als een milieucategorie 2-activiteit.
- e. De beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven.  
Het planvoornemen voorziet slechts in de vestiging van één bedrijf op de locatie Pater van der Burgtweg 1.
- f. De beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie.  
Het planvoornemen voorziet niet in de realisering van een kantoorfunctie met baliefunc­tie, noch als onderdeel van het bedrijf, noch als zelfstandige kantoorvoorziening.
- g. De beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>.  
Het planvoornemen voorziet niet in de realisering van een detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>, noch als onderdeel van het bedrijf, noch als zelfstandige detailhandelsvoorziening.



- h. Is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang.  
De op grond van het planvoornemen beoogde bedrijfsactiviteiten zijn ook op termijn mogelijk binnen de 1.600 m<sup>2</sup> aan bestaande bedrijfsbebouwing. Uitbreiding van de bebouwing is niet aan de orde. Derhalve is ook uitbreiding van het bedrijfsperceel niet noodzakelijk. De omvang hiervan kan beperkt blijven tot de circa 4.090 m<sup>2</sup>, zoals voorzien in het planvoornemen.
- i. De beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.  
Het planvoornemen betreft geen grootschalige ontwikkeling, noch bestaat de intentie om op termijn de bedrijfsactiviteiten grootschalig uit te breiden.

#### 4.1.2 Regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap

De op basis van artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 verplichte landschappelijke inpassing kan worden verwezenlijkt door maatregelen als landschappelijke inpassing van de bebouwing, het slopen van bebouwing, het wegnemen van verharding en/of het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen.

Door de gemeente Laarbeek zijn de provinciale regels inzake de landschappelijke inpassing vertaald in de "Landschapsinvesteringsregeling gemeente Laarbeek" (LIR). De LIR is van toepassing op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied, die niet rechtstreeks op basis van het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan, dan wel die door de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) als vergunningsvrij of als kruimelgevallen worden aangemerkt. Omdat niet alle ontwikkelingen een even grote negatieve invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied, worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden. Valt een ontwikkeling onder categorie 1 dan hoeft er geen kwaliteitsverbetering plaats te vinden, bij categorie 2 moet de landschappelijke inpassing op eigen terrein plaats vinden, terwijl voor categorie 3 naast de basisinspanning meestal aanvullende investeringen nodig zullen zijn.

Het planvoornemen, in casu de omzetting van een agrarische bouwka­vel naar een bedrijfs­per­ceel, be­treft een cate­go­rie 3 ruimtelijke ont­wik­ke­ling. De wijze waarop in de op basis daarvan noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het landschap wordt voorzien, is vastgelegd in het “Compensatieplan op bedrijf A. van de Wijdeven (Ad Verhoeven De Peel, 2015). Dit plan is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Het compensatieplan voorziet in natuurontwikkeling en landschappelijke inpassing op de locatie Pater van der Burgtweg 1, ter grootte van een bedrag van € 22.660,-. Daarnaast wordt voorzien in een afdracht aan het Groenfonds van de gemeente Laarbeek ter grootte van € 10.000,-. De totale compensatie conform de LIR bedraagt daarmee € 32.660,-.

#### **4.1.3 Regels voor sanerings- en verplaatsingslocaties**

De locatie Pater van der Burgtweg 1 is in de Verordening ruimte 2014 aangewezen als een ‘sanerings- en verplaatsingslocatie’. Het betreft een locatie waarop in het verleden de “Regeling Beëindiging Veehouderijen” (RBV) is toegepast. Eén van de voorwaarden bij de toepassing van deze regeling was, dat een passende herbestemming diende te worden gevonden, waarmee voorkomen zou worden dat de beëindigde veehouderijactiviteiten (in onderhavig geval een varkenshouderij) zouden kunnen worden gecontinueerd. Destijds is hierin voorzien door de toekenning van een passende herbestemming in het geldende bestemmingsplan, in de vorm van de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ met de aanduiding ‘paardenhouderij’.

Het planvoornemen maakt niet opnieuw oppakken van de veehouderijactiviteiten mogelijk. Daarmee wordt nog steeds voldaan aan de voorwaarden voor toepassing van de RBV.

#### **4.1.4 Conclusie**

Het planvoornemen voldoet aan de regels uit de Verordening ruimte 2014, voor zover die van toepassing zijn. De in het geding zijnde provinciale belangen zijn afdoende gewaarborgd.

## 5 UITVOERBAARHEID



9

*doodlopend einde  
Pater van der Burgweg*

### 5.1 Ruimtelijke aspecten, milieuaspecten en waterparagraaf

De in het geding zijnde ruimtelijke aspecten, milieuaspecten en wateraspecten zijn beschreven in de hoofdstukken 3 en 4, bij de uitwerking van en toetsing aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden voor de omzetting naar de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Natuur'. Geen van de beschreven aspecten vormt een belemmering voor de uitvoering van het planvoornemen.

### 5.2 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Laarbeek is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten (exploitatieovereenkomst). Hiermee kunnen de gemeentelijke kosten voor het voeren van de planologische procedure en de kosten voor de openbare voorzieningen worden verhaald. Daarnaast zijn hierin ook zaken omtrent planschade, de te verrichten landschapsinvestering en de aan te leggen erfbeplanting vastgelegd. Voor de gemeente Laarbeek zelf zijn er aldus geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

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

## 6 PROCEDURE



10

*entree tot locatie  
Pater van der Burgtweg 1*

### 6.1 Wettelijke procedure

Bij het wijzigen van een vigerend bestemmingsplan ingevolge de in de regels van dat plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening, waarvan in onderhavig geval sprake is, worden de procedureregels van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening in acht genomen.

### 6.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten, zoals naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

In dit kader is het voorontwerp wijzigingsplan door de gemeente digitaal aangemeld bij de provincie Noord-Brabant door invulling van het e-formulier. In reactie daarop meldt de provincie dat het door de gemeente ingevulde formulier over de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten de provincie geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De gemeente kan het wettelijk vooroverleg als afgerond beschouwen.

### 6.3 Ter inzage legging

Het ontwerp wijzigingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd.

pm

