



omgevingsvergunning

Zorgboerderij Bakelseweg 27 Aarle- Rixtel

Laarbeek

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 18 juni 2024
IMRO IDN NL.IMRO.1659.20210707-0001

PROJECT 20210707
PROJECTLEIDER RV

OPDRACHTGEVER Zorgboerderij Grootenhout
PROJECTNUMMER 20210707

AUTEUR RV
STATUS ontwerp

DISCLAIMER
© Rho Adviseurs B.V.
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden vervoelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG
Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V.. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.



Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1.	Aanleiding	
1.2.	Ligging van het projectgebied	
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	
1.4.	Leeswijzer	
Hoofdstuk 2	Planvoornemen	13
2.1.	Bestaande situatie	
2.2.	Gewenste situatie	
Hoofdstuk 3	Beleidskader	15
3.1.	Rijksbeleid	
3.2.	Provinciaal beleid	
3.3.	Gemeentelijk beleid	
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten	27
4.1.	Algemeen	
4.2.	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r. beoordeling	
4.3.	Archeologie en Cultuurhistorie	
4.4.	Bodem	
4.5.	Water	
4.6.	Flora en fauna	
4.7.	Luchtkwaliteit	
4.8.	Geurhinder	
4.9.	Gezondheid	
4.10.	Geluid	
4.11.	Verkeer en parkeren	
4.12.	Bedrijven en milieuzonering	
4.13.	Externe veiligheid	
4.14.	Kabels en leidingen	
Hoofdstuk 5	Juridische planopzet	55
5.1.	Wettelijk kader	
5.2.	Planonderdelen	



5.3. Inhoud algemeen

5.4. Regels

Hoofdstuk 6

Uitvoerbaarheid

59

6.1. Economische uitvoerbaarheid

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid



Ruimtelijke onderbouwing



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Aanleiding

Begin 2021 is bij de gemeente Laarbeek het verzoek binnengekomen om medewerking te verlenen aan de wijziging van het geldende bestemmingsplan aan de Bakelseweg 27 te Aarle-Rixtel, ten behoeve van het realiseren van een nieuwe zorgboerderij als onderdeel van Grootenhout.

De initiatiefnemer is voornemens om in eerste instantie de bestaande bebouwing te gaan gebruiken ten behoeve van deze maatschappelijke functie. In een later stadium wil de initiatiefnemer met de gemeente en provincie onderzoeken of het mogelijk is om ter plaatse extra bebouwing te realiseren.

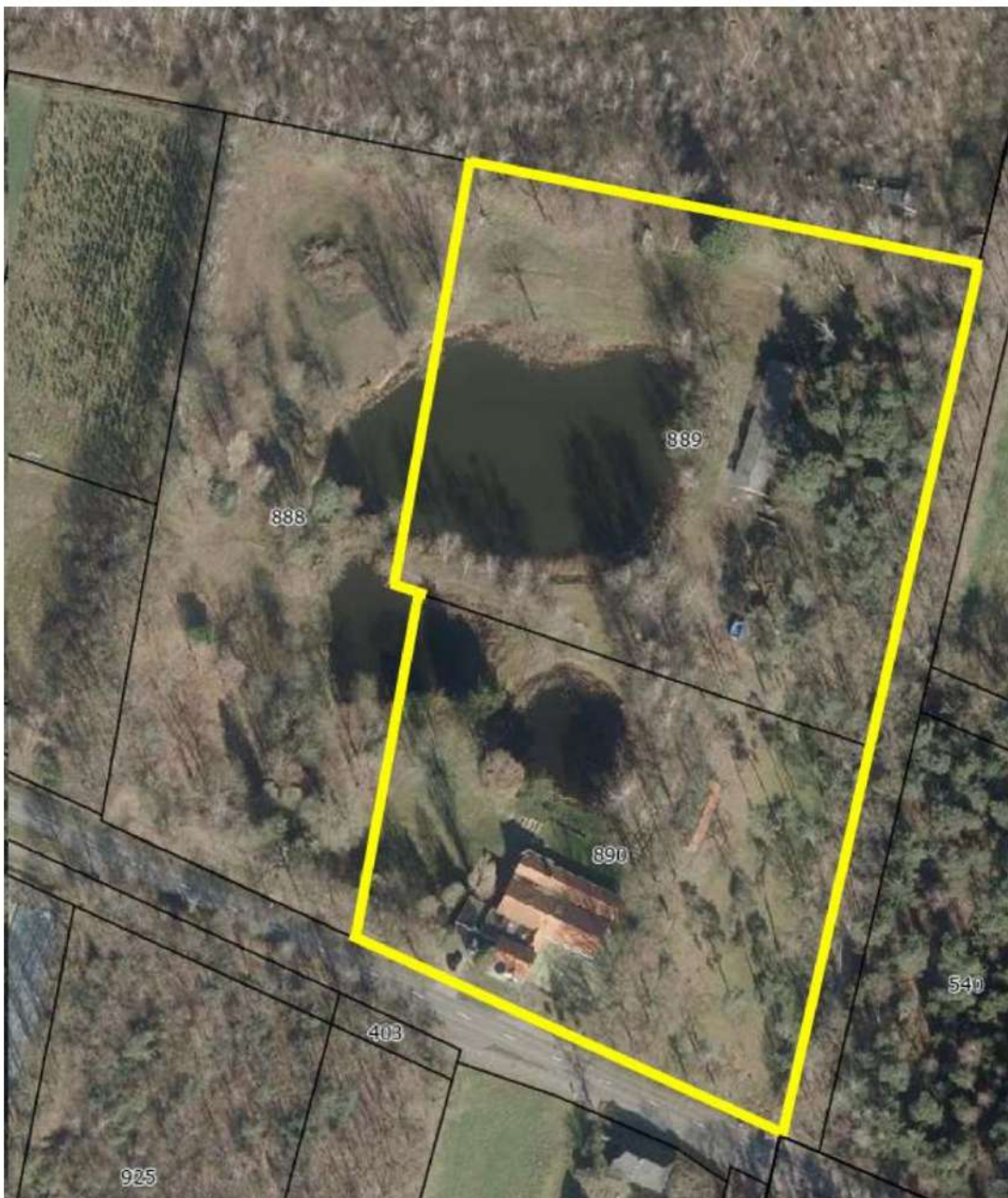
Om deze maatschappelijke functie mogelijk te maken binnen de bestaande bebouwing dient de bestemming 'Bedrijf' te worden gewijzigd naar 'Maatschappelijk', waarbij de geldende bebouwingsmogelijkheden worden gehandhaafd.

Op 29 maart heeft de gemeente Laarbeek in principe akkoord gegeven op het principeverzoek met als voornaamste reden dat het uitbreiden van de zorgvoorziening op deze locatie past binnen het Beleidsplan Sociaal Domein. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient het geldende bestemmingsplan ter plaatse gewijzigd te worden. Ter motivering van deze wijziging is onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Een landschappelijk inpassingsplan in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Laarbeek is niet noodzakelijk aangezien de wijziging van bedrijfsgrond naar maatschappelijke grond niet voorziet in een waardevermeerdering en de bestemming reeds deel uitmaakt van gronden met een landschappelijke- en natuurwaardenbestemming met een oppervlak van ruim 3 hectare.

1.2. Ligging van het projectgebied

Het projectgebied is gelegen in het buitengebied aan de rand van de gemeente Laarbeek, ten westen van de kern Aarle-Rixtel op circa 2,5 km van het dorp. Het projectgebied is kadastraal bekend als Aarle-Rixtel, sectie G, perceelsnummers 889 en 890. Met respectievelijk een oppervlakte van 12.625 m² en 9.365 m². In figuur 1.1 is het projectgebied aangegeven.



Figuur 1.1: Luchtfoto en kadastrale kaart met begrenzing projectgebied geel omlijnd
(Bron: Kadaster)

1.3. Geldende bestemmingsplannen

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de Bakelseweg 27 is het bestemmingsplan 'Buitengebied', dat door de Raad is vastgesteld op 6 juli 2010. Het bestemmingsplan is vervolgens op 28 juni 2012 gedeeltelijk onherroepelijk geworden.

Voor het projectgebied gelden de volgende enkelbestemmingen:

- 'Bedrijf'
- 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden'
- 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden 2'
- 'Bos'

Over het hele projectgebied ligt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en de gebiedsaanduiding: 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'.

Ter plaatse van het gebouw aan de voorkant van de weg gelden:

- de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - honden en paardenpension' en
- de maatvoeringen 'maximum bouwhoogte: 7 m', 'maximum goothoogte: 3 m' en 'maximum oppervlakte (bvo): 660 m²'.



Figuur 1.2: Uitsnede geldende bestemmingsplannen met projectgebied rood omlijnd
(bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Bestemming 'Bedrijf'

Onderhavig initiatief heeft in eerste instantie betrekking op de gronden die binnen het perceelseigendom zijn bestemd als 'Bedrijf'. Het planvoornemen ziet op de aanpassing van deze bestemming naar de bestemming

'Maatschappelijk'.

De als 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsdoeleinden met bijbehorende voorzieningen en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - honden en paardenpension' is tevens een honden- en paardenpension toegestaan.

Daarnaast zijn productiegebonden / ondergeschikte detailhandel, aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven, paden, wegen en parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en -huishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan.

De bestemmingsvlakken van de bestemming 'Bedrijf' mogen beschouwd worden als bouwvlak. Dit bouwvlak mag volledig worden bebouwd met inachtneming van de aan te houden afstanden tot de weg en zijdelingse en achterste perceelsgrenzen.

Per bouwvlak zijn daarnaast 1 bedrijfswoning en de daarbijbehorende bijgebouwen toegestaan.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'

De als 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden. In eerste instantie zullen de bestaande gebouwen gebruikt worden voor de realisatie van de zorgboerderij. Er zijn dan ook geen bouwwerkzaamheden voorzien. De grond zal niet worden geroerd ten behoeve van extra bebouwing.

Bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden'

De als 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor: agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen; behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden; (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen; water en -huishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik.

Het planvoornemen voorziet niet in wijzigingen ter plaatse van deze bestemming.

Bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden 2'

De als 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor: agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen; behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden en natuurwaarden; (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen; water en -huishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik.

Het planvoornemen voorziet niet in wijzigingen ter plaatse van deze bestemming.

Bestemming 'Bos'

De gronden bestemd als 'Bos' zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van het bos/boschages en de bijbehorende bosgroeiplaats, de houtteelt/houtproductie, de landschappelijke waarden en de natuurwaarden.

Het planvoornemen voorziet niet in wijzigingen ter plaatse van deze bestemming.



1.4. Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk zal in hoofdstuk 2 worden ingegaan op het planvoornemen. Het beleidskader zal in hoofdstuk 3 uiteen worden gezet waarna in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de sectorale aspecten. In hoofdstuk 5 zal een voorstel worden gedaan voor de juridische opzet van het (op basis van deze ruimtelijke onderbouwing) bestemmingsplan. Tot slot zal in hoofdstuk 6 aangetoond worden dat het plan zowel economisch als maatschappelijk gezien haalbaar is.

Hoofdstuk 2 Planvoornemen

2.1. Bestaande situatie

In de bestaande situatie is de locatie aan de Bakelseweg 27 in het buitengebied van Aarle-Rixtel grotendeels leegstaand. Een klein gedeelte is nog in gebruik als kantoor. De bedrijfswoning is niet als zodanig in gebruik. De panden op het perceel waren voorheen in gebruik als honden- en paardenpension. Deze functie is echter al enige tijd geleden gestaakt.



Figuur 2.1: Vogelvlucht foto projectgebied (Bron: Funda)

Voor aan de weg staat de bedrijfswoning met aan de linkerkant een garage. Aan de achterkant is de woning gekoppeld aan twee lange aanbouwen waar voorheen de honden in werden gehuisvest. Achter op het erf staat nog een langwerpig gebouw waar de paarden voorheen in werden ondergebracht. Rondom de gebouwen is veel groen aanwezig in de vorm van bomen, weilanden en één grote en twee kleine vijvers. In perceel 888 ligt nog een vierde vijver.

De bedrijfswoning, de bedrijfsgebouwen en de bijbehorende voorzieningen zijn hier, op basis van het geldende bestemmingsplan, toegestaan.

2.2. Gewenste situatie

In de gewenste situatie is de huidige bestemming 'Bedrijf' gewijzigd naar 'Maatschappelijk', zodat nieuwe zorgeenheden gerealiseerd kunnen worden binnen de bestaande bebouwing. Dit geldt voor zowel de bedrijfsgebouwen direct aan de Bakelseweg als de bebouwing binnen het achterste bouwvlak.

Deze zorgeenheden worden onderdeel van Grootenhout, een organisatie die ouderen met geheugenproblemen een fijne plek om te wonen geeft en ruimte biedt voor dagbesteding in het buitengebied. De bewoners en



dagbezoekers kunnen gebruik maken van de aanwezige faciliteiten, de verschillende dagbestedingsmogelijkheden en genieten van de natuur in en om het perceel. Dit biedt de ouderen de mogelijkheid een fijne tijd te beleven in deze zorgboerderij. Gezien de agrarische historie van de omliggende dorpen en de ervaringen die initiatiefnemers hebben opgedaan ter plaatse van de locaties aan de Broek 4 en 14, Croylaan 14 en Rooijseweg 29, voelen dementerende ouderen zich thuis in het landelijk gebied. Deze ontwikkeling past binnen de Bedrijfsvisie van Grootenhout die als separate bijlage kan worden opgevraagd.

Concreet voorziet het planvoornemen dus in het omzetten van de bedrijfsbestemming naar de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsvlak tevens het bouwvlak. In dit geval gaat het om een gekoppeld bouwvlak waarvoor een maximaal bebouwd oppervlak van 660 m² geldt. De bestaande bebouwing is gesitueerd binnen deze bestemmings/bouwvlakken.

Binnen de bestaande bebouwing kunnen 16 zorgeenheden worden gerealiseerd. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt een maximum aantal bewoners van 20 aangehouden. Daarmee wordt flexibiliteit gecreëerd. Het is namelijk ook mogelijk dat echtparen een eenheid gaan bewonen. De politiek van de gemeente Laarbeek heeft ook gevraagd het aantal bewoners per zorglocatie te maximeren. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin. In paragraaf 5.4.2 wordt een voorstel gedaan voor een regeling daaromtrent.

Het planvoornemen voorziet niet in ruimtelijke wijzigingen zoals het toevoegen van bebouwing. Om een goed woon- en leefklimaat te realiseren binnen de wooneenheden worden de gevels aan de voorzijde wel uitgevoerd als zogenoemde 'dove gevels' (zie ook paragraaf 4.10). Ter plaatse van dove gevels mogen geen te openen delen (zoals ramen en deuren) worden gerealiseerd bij geluidsgevoelige ruimten zoals een woonkamer. Bij de indeling van de bestaande bebouwing wordt daar rekening mee gehouden.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050

Als we alle wensen naast elkaar leggen, ontstaat het volgende beeld. We willen een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten.
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in

samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voor dit project relevante nationale belangen zijn:

- a. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- b. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

Beoordeling

Het planvoornemen is, op nationaal niveau, dermate kleinschalig dat het geen invloed heeft op de nationale belangen. Het beleid inzake het mogelijk maken van een zorgboerderij in het buitengebied van Aarle-Rixtel wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden. In dit bestemmingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 14 nationale belangen zijn:

1. Rijkswaagen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur);
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Het Barro bevat alleen die regels die voortkomen uit het eerdere ontwerp van de AMvB Ruimte (d.d. 2 juni 2009) en die tevens terugkomen in de SVIR. Het gaat dan om regels ter bescherming van de belangen inzake Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Er is voor gekozen om de regels zoveel mogelijk door te laten werken op het niveau van de lokale besluitvorming. Enkele bepalingen hebben echter betrekking op provinciaal medebewind en ontheffingsmogelijkheden. Deze regels kunnen pas in werking treden als de wet dit provinciaal medebewind en de mogelijkheid om af te wijken van de algemene regels vastlegt. In het bijzonder gaat het hier om de artikelen ten behoeve van Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde (nationaal belang 13) en de EHS (nationaal belang 10). Van deze laatste zullen de artikelen op een later tijdstip aan het Barro worden toegevoegd.



De overige belangen vanuit de SVIR zullen in de ontwerpwijziging van het Barro terugkomen. Deze zal op een nader te bepalen tijdstip in werking treden. Uitzondering hierop is het nationale belang inzake buisleidingen. Deze wordt eerst beschreven in de Structuurvisie buisleidingen alvorens hiervoor regels in het Barro worden opgenomen.

Defensie - radarverstoringsgebied

Verspreid over Nederland staat een aantal militaire- en burgerradarstations. Deze dienen voor de beveiliging van het nationale luchtruim en voor de veilige afhandeling van het militaire en het civiele luchtverkeer. Objecten hoger dan 65 meter boven NAP binnen 15 nautische mijl (= 27,8 kilometer) van dit radarstation kunnen aanleiding geven tot verstoring van het radarbeeld en kunnen derhalve niet worden toegestaan, tenzij uit onderzoek is gebleken dat de mate van verstoring aanvaardbaar is. Hiervoor dient door TNO een radarhinderonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek beoordeelt Defensie de aanvaardbaarheid van de verstoring.

Beoordeling

Ter plaatse van het projectgebied zijn geen nationale belangen volgens de Barro in het geding.

3.1.3 Conclusie rijksbeleid

De ontwikkelingen binnen het projectgebied raken geen van bovenstaande rijksbelangen. Het Rijksbeleid geeft hierdoor geen uitgangspunten voor deze ruimtelijke onderbouwing.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving'

Op 14 december 2018 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant de Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie is overheid bindend en loopt vooruit op de invoering van de Omgevingswet in 2022. In de Omgevingsvisie verwoordt de provincie haar visie op de toekomst van Brabant tot aan 2050. Centraal staan hierbij de kernwaarden die de provincie geformuleerd heeft ten aanzien van haar handelen. De kernwaarden zijn:

1. Meerwaarde-creatie;
2. Technische- en sociale innovatie;
3. Kwaliteit voor kwantiteit;
4. Steeds beter;
5. Pro-actief.

Met de Omgevingsvisie kiest de provincie er voor om haar rol te veranderen. Waar zij eerst concreet richting en sturing gaf aan de hand van min of meer concrete regels en uitgangspunten, gaat het nu meer om het beoordelen van initiatieven in ruimer verband en gericht op het behalen van doelen voor de leefomgeving waarbij een belangrijke rol voor de gemeente is weggelegd.

Beoordeling

Het voorliggend initiatief betreft de bestemmingswijziging van 'Bedrijf' naar 'Maatschappelijk' waardoor nieuwe zorgeenheden gerealiseerd kunnen binnen de bestaande bebouwing. Deze ontwikkeling past binnen de kernwaarden, omdat:

- deze manier van zorgverlenen innoverend is;
- een hogere kwaliteit van leven kan worden geboden aan de bewoners door ze zo veel ruimte te geven;
- wordt ingespeeld op de groeiende vraag naar dit soort zorgvoorzieningen voor dementerende ouderen.

De beoogde ontwikkeling past hiermee binnen de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: lov N-B) is op 25 oktober 2019 vastgesteld. De laatste geconsolideerde versie dateert van 8 december 2020.

Op 1 juli 2022 treedt de Omgevingswet in werking. Vanwege de Omgevingswet moet de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De lov N-B is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening.

De lov N-B is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de Omgevingsvisie. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd.

In hoofdstuk 3 van lov N-B zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun bestemmingsplannen. Hierin staan de regels die nu nog zijn opgenomen in de Verordening ruimte. Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit). Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen. Ook zijn hier regels voor ontwikkelingen gekoppeld aan werkgebieden (structuren) en aanduidingen.

Beoordeling

Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

Een van de hoofdlijnen van de Verordening heeft betrekking op de ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. Gebiedskenmerken zijn de spil van ruimtelijke kwaliteit: het gaat daarbij om het verbinden van de opgave met de plek.

In de lov N-B 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.

Met het planvoornemen worden nieuwe zorgeenheden voor dementerende ouderen in het buitengebied mogelijk gemaakt door de bestemming te wijzigen van 'Bedrijf' naar 'Maatschappelijk'. In het kader van de lov N-B is dan ook sprake van een 'Ruimtelijke ontwikkeling'. De ontwikkeling voorziet niet in nieuw ruimtebeslag. Er wordt feitelijk alleen een andere invulling gegeven aan de bebouwing die planologisch reeds is toegestaan. In een volgende fase zal mogelijk het naast gelegen perceel worden aangekocht om extra bebouwing op het terrein te realiseren. In het kader van de Landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Laarbeek (waarin het provinciale beleid is verankerd) zijn geen maatregelen noodzakelijk om de bestemmingswijziging van 'Bedrijf' naar 'Maatschappelijk' te compenseren. De waarde van een m² bestemming is voor beide bestemmingen namelijk gelijk.

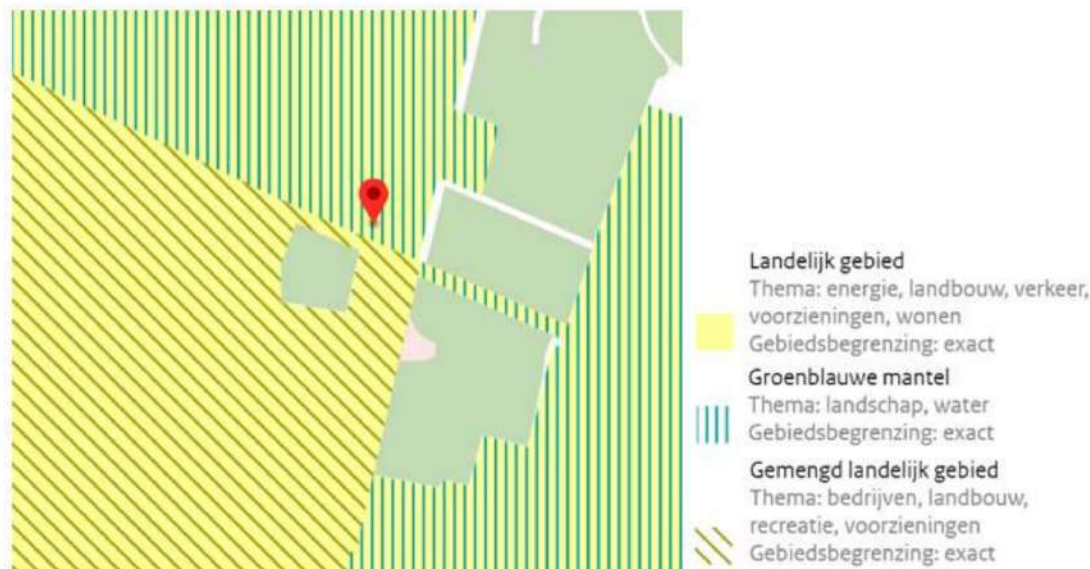
Landelijk gebied

Het projectgebied is ook conform de lov N-B gelegen binnen het 'Landelijk gebied', zoals te zien is in figuur 3.1. Het lov N-B ziet niet concreet in een regeling voor de wijziging van een bestaande niet-agrarische functie in het Landelijk gebied. Er wordt uitsluitend ingegaan op regelingen voor bestaande niet-agrarische functies en op de vestiging van niet-agrarische functies. In onderhavige situatie is reeds een niet-agrarische functie aanwezig. De functie wordt alleen gewijzigd. Bovendien wordt er geen extra bebouwing toegevoegd. Daarnaast mag worden aangenomen dat de nieuwe maatschappelijke functie minder belastend is voor de omgeving dan de geldende bedrijfsbestemming.

De bestemming wordt aangepast van 'Bedrijf' naar 'Maatschappelijk' waarbij de landelijke kenmerken voor het leven op het platteland voor de toekomstige bewoners zo veel mogelijk in tact wordt gelaten. De zorgfunctie binnen het projectgebied wordt binnen het projectgebied begrensd door de bestemmingsvlakken en tevens bouwvlakken. Binnen het huidige bedrijfsbestemmingsvlak gelden al een maximaal bebouwingsoppervlakte en maximale bouw- en goothoogten.

Effecten op mobiliteit en omliggende bedrijven zullen gering zijn, dit is te lezen in paragraaf 4.11 respectievelijk 4.12. Van leegstand elders is geen sprake aangezien de groeiende vraag voor zorgplekken nauwelijks bediend kan worden met het huidige aanbod. Extra plekken zijn dus gewenst.

De omgevingskwaliteit wordt versterkt doordat er een invulling wordt gegeven aan bestaande leegstaande gebouwen. Daarmee wordt verdere verpaupering voorkomen.



Figuur 3.1: Uitsnede Interim Omgevingsverordening kaart 6 Basiskaart landelijk gebied (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Geconcludeerd mag worden dat onderhavig planvoornemen voorziet in een kleinschalige ontwikkeling binnen bestaande bouw mogelijkheden. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van zorg eenheden door de bestemming te wijzigen van 'Bedrijf' naar 'Maatschappelijk'. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in de uitbreiding van gebouwen. De gehele bestemming 'Bedrijf' kan op basis van het geldende bestemmingsplan worden gezien als bouwvlak. De bouwvlakken zullen in de nieuwe situatie hetzelfde blijven.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Laarbeek 2010-2020

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.

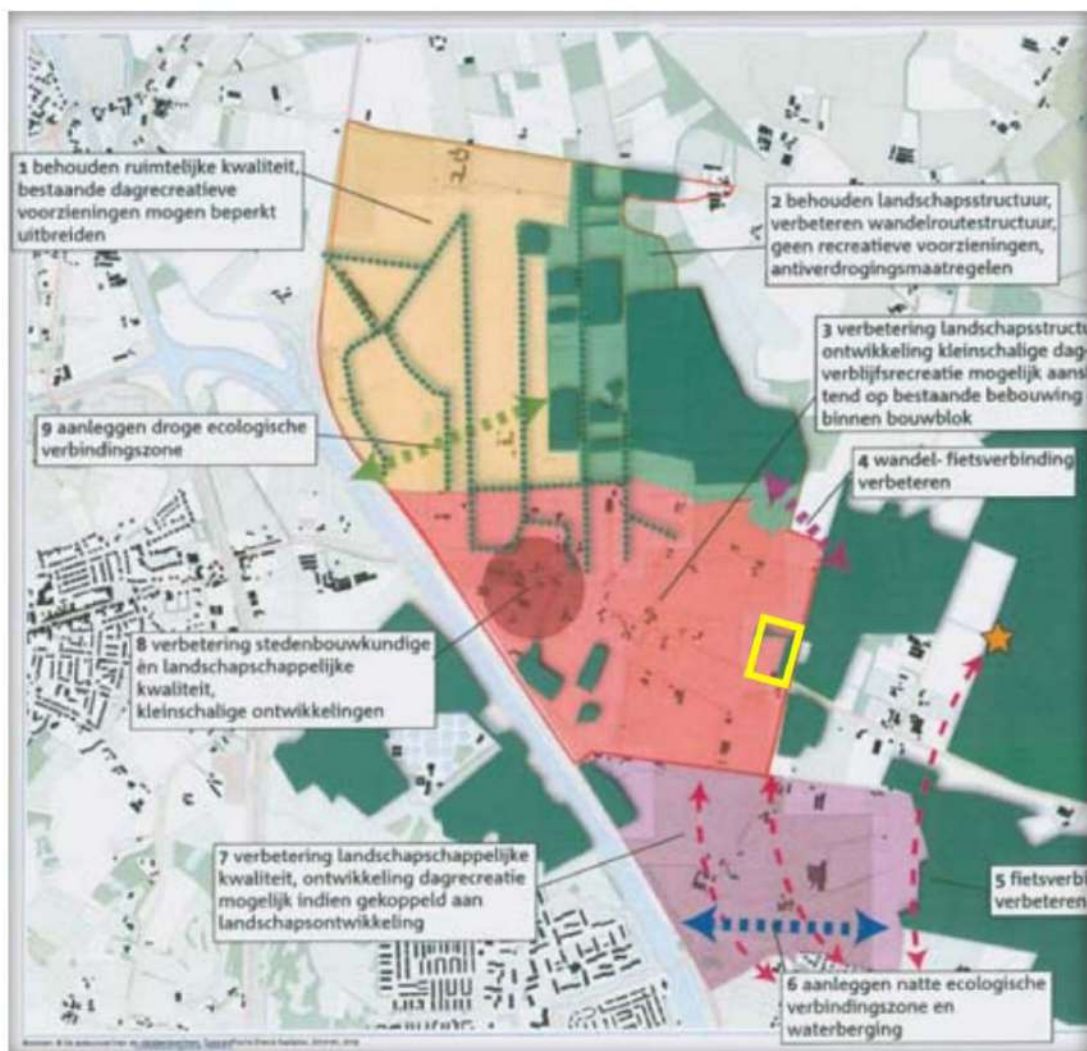


Figuur 3.1: Uitsnede visiekaart Structuurvisie Laarbeek 2010-2020, projectgebied geel omkaderd

Beoordeling

De visiekaart van de structuurvisie geeft voor het projectgebied geen directe ambitie aan.

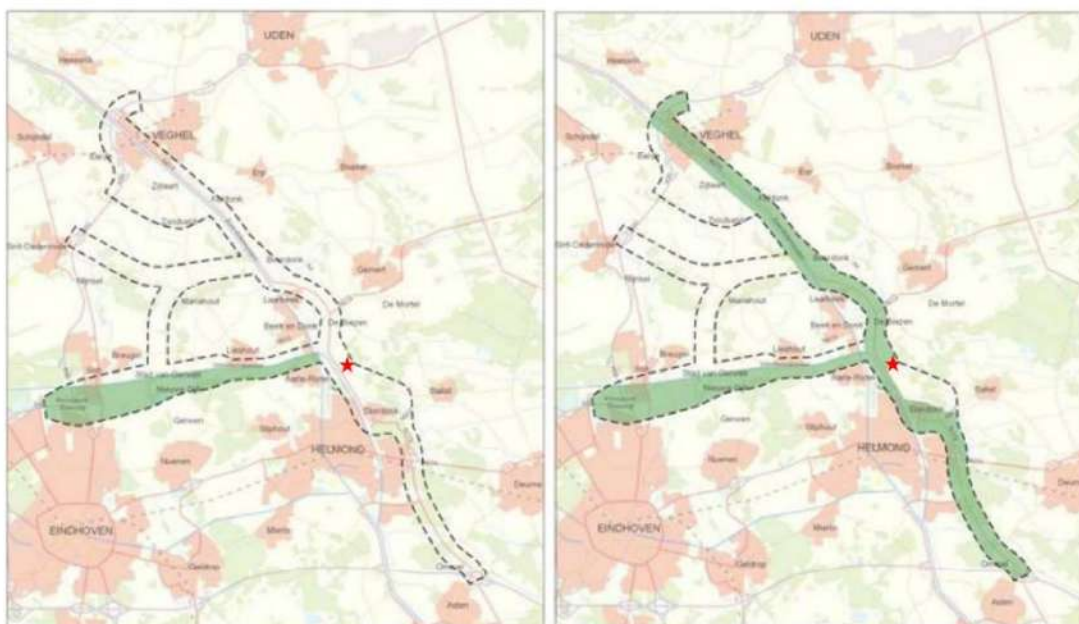
Het projectgebied is gelegen in het gebied waar tevens een 'Gebiedsvisie D'n Heikant' is opgenomen. Het gebied Heikant ligt ten oosten van Aarle-Rixtel en de Zuid-Willemsvaart met momenteel onder meer de functies landbouw, recreatie en natuur. Door de directe nabijheid van de bosgebieden van de Biezen en de Grotelse Heide biedt het gebied kansen voor recreatie. Figuur 3.2 geeft de inhoud van de Ontwikkelingsvisie Heikant weer. Daarin is te zien dat het projectgebied is gelegen in een gebied waar verbetering van de landschapsstructuur en de ontwikkeling van kleinschalige dagverblijfsrecreatie mogelijk moet zijn. Dit laatste aansluitend op bestaande bebouwing binnen het bouwblok.



Figuur 3.2:

Ontwikkelingsvisie D'n Heikant, projectgebied geel omkaderd

Daarnaast ligt het projectgebied, op basis van de Structuurvisiekaart (figuur 3.1) in de directe nabijheid van de "Wilhelminavariant oost-westverbinding". Als onderdeel van het Bereikbaarheidsprogramma Zuidoostvleugel Brabantstad is een nieuwe oost-westverbinding tussen de N279 en A50 beoogt, die mede over het grondgebied van de gemeente Laarbeek loopt. In de structuurvisie zijn de noordelijke variant (oranje gestreept) en de Wilhelminavariant (witte stippen-streep lijn) vergeleken. De ligging van Wilhelminavariant is op de Structuurvisiekaart indicatief weergegeven. Zowel de Noordelijke variant als de Wilhelminavariant zijn nader uitgewerkt. Voor de Wilhelminavariant is daarnaast gekeken naar een variant met opwaardering van de N279 en een variant zonder de opwaardering van de N279.



Figuur 3.2: Wilhelmina alternatief zonder opwaarderen N279 (links) en Wilhelmina alternatief met opwaarderen N279 (rechts) (Bron: Plan-MER Noordoostcorridor hoofdrapport 2010, Provincie Noord-Brabant)

Aangezien het planvoornemen uitsluitend voorziet in een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing, heeft het planvoornemen geen invloed op de ambities voor het gebied D'n Heikant of de nieuwe oost-westverbinding tussen de N279 en de A50.

3.3.2 Omgevingsvisie Buitengebied Laarbeek

In december 2021 is de Omgevingsvisie 'Zonder ruimte geen beweging' vastgesteld voor het buitengebied van Laarbeek. Een omgevingsvisie is in het kader van de nieuwe Omgevingswet straks verplicht. Daarnaast is deze visie met actief beleid voor het buitengebied nu ook hard nodig, doordat dit gebied sterk onder druk staat. Het aantal agrarische bedrijven neemt er sterk af en er is sprake van een dreigende verpaupering en verrommeling en een mogelijke toename van criminaliteit.

De ontwikkelingen die grote invloed hebben op het buitengebied zijn:

- De schaalvergroting van de landbouw (en de gelijktijdige hang naar schaalverkleining);
- De toenemende technische innovatie en de wens / noodzaak om een duurzame samenleving te creëren.

Profielschets

De doelstelling en visie van Laarbeek is: 'een landelijke, zelfbewuste gemeente met een aantrekkelijk en multifunctioneel buitengebied en een goed woon- en leefklimaat. In Laarbeek moet het goed wonen én recreëren zijn in een authentiek en gewaardeerd boerenlandschap!'

Dit zijn een aantal belangrijke planologische thema's en ontwikkelingen die deze profielschets ondersteunen:

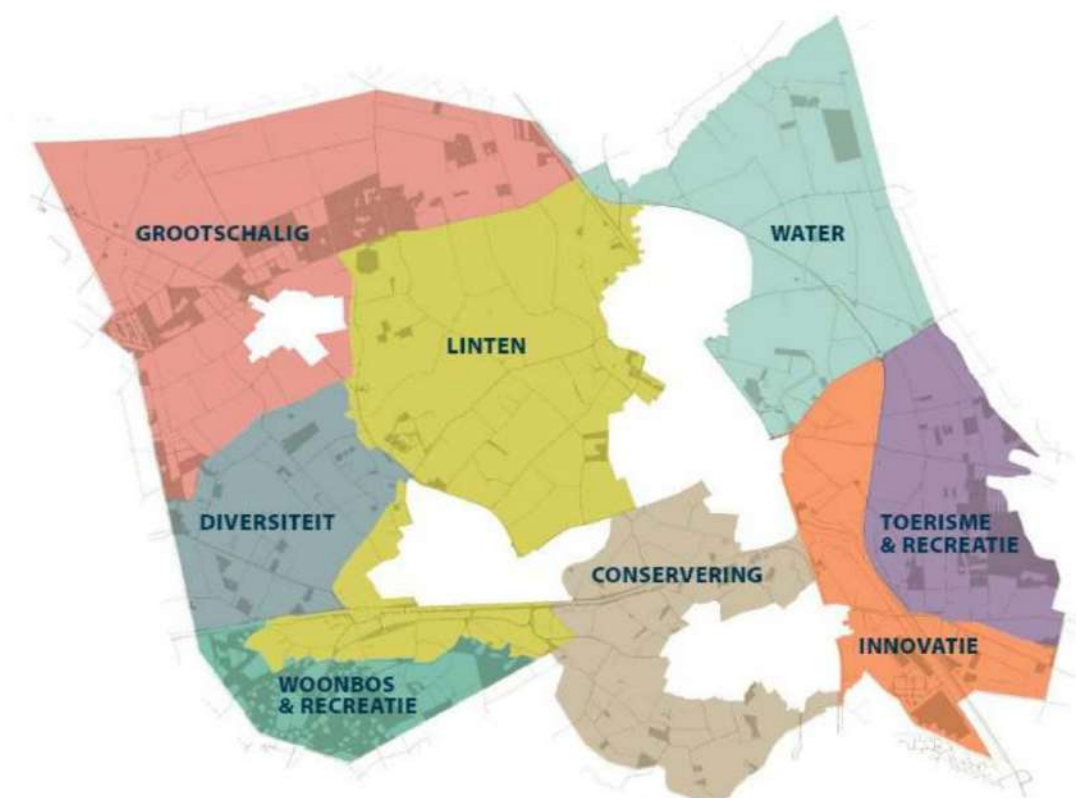
- De Brede Plattelandsbestemming - De gemeente Laarbeek streeft naar bredere bestemmingen met een verregaande vorm van functiemenging, afgestemd op de kenmerken van het gebied;
- Bebouwingsvrije zones - Om het karakter van de kernen te kunnen behouden is de instelling van bebouwingsvrije zones van levensbelang;
- Imagoversterking - De gemeente Laarbeek hoopt in de toekomst het woon-, werk- en recreatieklimaat te kunnen versterken door verschillende maatregelen en het beïnvloeden van het beeld dat bewoners,

potentiële recreanten, werknemers en forensen hebben;

- Regionale positie van Laarbeek - De opgave bepaalt op welke schaal wordt samengewerkt;
- De ontwikkeling van de landbouw - Om zowel schaalvergroting als schaalverkleining in Laarbeek te kunnen faciliteren zijn gebiedsgericht twee zogenoemde 'toekomstbestendige agrarische ontwikkelgebieden' aangewezen.

Gebiedsgerichte benadering

Als basis voor deze omgevingsvisie Buitengebied is het grondgebied van de gemeente Laarbeek opgedeeld in acht samenhangende, landschappelijke omschrijvingen op basis van eigenschappen van de ondergrond en verschijningsvorm van de bovengrond. Elk gebied heeft zijn eigen DNA en uitstraling, verankerd in een gebiedspaspoort en bestaande uit een ontstaansgeschiedenis, ontwikkeling van het landschap en een ontwikkelingsrichting. De acht gebieden zijn weergegeven in onderstaande figuur:



Figuur 3.3: Gebiedsindeling gemeente Laarbeek

Beoordeling

Innovatie

De ontwikkeling aan de Bakelseweg 27 ligt in het gebied: Innovatie. Het open karakter van het landschap dient behouden te blijven, ook in de bebouwingsconcentraties Wolfspuiten / Bakelseweg. Hierbij zou een 'duurzaam landschap' als innovatieve optie overwogen kunnen worden. Grootschalige ontwikkelingen zijn hier in principe mogelijk, maar projecten met een beperkte ruimtelijke impact hebben de voorkeur. Landschappelijke inpassing is hierbij een mogelijke beperking, met name vanwege de aanwezige en te ontwikkelen infrastructuur. Het ontwikkelingslandschap is ten dele aangewezen als doorgroeigebied glastuinbouw. Ook de opwek van windenergie en (kleinschalige) zonne-energie behoren tot de mogelijkheden. De identiteit van het gebied 'innovatie' is: water, infrastructuur en kassengebied.



Zorg

'Zorg' staat in het stoplicht model op oranje.

De ontwikkeling voorziet in eerste instantie niet in het toevoegen van bebouwing. Mocht in een later stadium extra bebouwing mogelijk worden dan zal deze gerealiseerd worden achter op het perceel achter de bomen aan de straatkant. Het open landschap wordt hierbij niet aangetast.

Een zorgboerderij past bij een 'duurzaam landschap' waarbij het authentieke boerenlandschap een fijne en vertrouwde woon- en leefomgeving biedt voor dementerende ouderen. De ontwikkeling heeft een beperkte impact op de ruimte, vooral omdat er geen nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd.

Landschappelijke inpassing wordt voor deze ontwikkeling niet geëist. Enerzijds omdat er geen overwaarde ontstaat door de bestemmingswijziging van 'Bedrijf' naar 'Maatschappelijk'. Anderzijds doordat de percelen onderdeel zijn van gronden met een landschappelijke- en natuurwaardenbestemming met een oppervlak van ruim 3 hectare, waarmee de locatie al voldoende ingepast is in de omgeving. De beperkte ruimte voor landschappelijke inpassing is voor deze ontwikkeling dus geen belemmering.

Een goed woon- en leefklimaat in de nabijheid van de N279 is aangetoond middels het geluidsonderzoek, beschreven in paragraaf 4.10 Geluid. Daarvoor dienen de gevels aan de voorzijde wel "doof" te worden uitgevoerd en dient een hogere waarde procedure te worden doorlopen.

Conclusie

De realisatie van een zorgboerderij aan de Bakelseweg 27 is passend binnen het gebied 'Innovatie'.

Hoofdstuk 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 Laarbeek is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

4.2. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r. beoordeling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt de plicht om een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' uit te voeren. Dit houdt in dat bekeken moet worden of sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen waardoor toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de hiervoor beschreven omstandigheden uit bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Beoordeling

Bovenstaande zaken zijn uitgebreid onderzocht in het kader van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, tezamen met alle andere milieuhygiënische en planologische aspecten. Hieruit zijn geen bezwaren gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER. Bovendien kan worden geconcludeerd dat onderhavig initiatief geen stedelijke ontwikkeling in het kader van de MER betreft. Het planvoornemen heeft namelijk uitsluitend betrekking op de bestemmingswijziging van 'Bedrijf' naar 'Maatschappelijk' waarin bestaande bedrijfsbebouwing wordt bestemd tot zorgboerderij. Er worden geen bouwmogelijkheden toegevoegd en de omiggende agrarische gronden worden niet gewijzigd.

Ten aanzien van de planm.e.r.-plicht, geldt dat bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is vanwege de beperkte omvang van de beoogde ontwikkeling en ruime afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied: circa 10 km tot de Strabrechtse Heide & Beuven en circa 10,5 km tot de Deurnsche Peel & Mariapeel. Omdat geen passende beoordeling noodzakelijk is, hoeft ook geen (vormvrije) plan-m.e.r. te worden opgesteld.

4.3. Archeologie en Cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

Regelgeving

Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en in 1998 geratificeerd. Het Verdrag van Malta (ook wel Verdrag van Valletta genoemd) is geïmplementeerd in de Monumentenwet. De wet op de archeologische monumentenzorg is in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. Op 1 september 2007 is de wet als onderdeel van de monumentenwet in werking getreden. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische materiaal in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waarden. Dit was in de voorgaande periode reeds een gebruikelijke praktijk.

Beoordeling

Gemeente Laarbeek heeft haar eigen archeologische beleidskaart opgesteld, een uitsnede met daarop het projectgebied is te zien in figuur 4.1. Het bestaande bedrijfsgebouw zal worden verbouwd tot zorgvoorziening met zorgwoningen. Ter plaatse is de grond aangemerkt met categorie 'Hoge archeologische verwachting'. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Een deel van deze archeologische resten is afgedekt geraakt door een meer dan 50 cm dik pakket eerdgronden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m bij esdekken.

Voor de bestemmingswijziging zijn in eerste instantie geen bouwactiviteiten beoogd. Bij het realiseren van de zorgeenheden zal de bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen wordt omgebouwd tot woonruimtes en ontmoetingsruimtes. De oppervlakte van deze bebouwing is circa 660 m². Daarmee wordt de oppervlakte van 500 m² overschreden. Maar voor de verbouwing is het niet noodzakelijk de grond te roeren. Een archeologisch onderzoek is bij deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk.

De geldende archeologische dubbelbestemming zullen worden gehandhaafd en worden overgenomen.

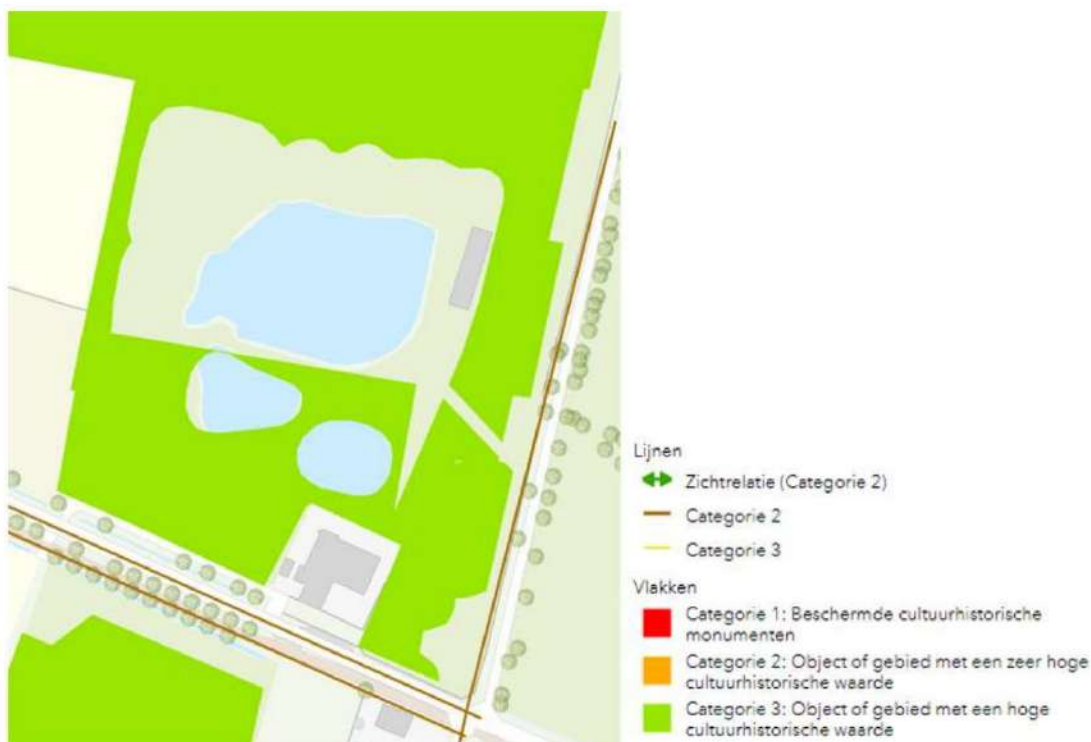


Figuur 4.1: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Laarbeek 2021, projectgebied met gedeeltelijk een 'hoge archeologische verwachting'

4.3.2 Cultuurhistorie

Beoordeling

De gemeente Laarbeek heeft haar eigen cultuurhistorische beleidskaart opgesteld, een uitsnede daarvan met daarop het projectgebied is weergegeven in figuur 4.2. Hierop wordt het hoofdgebouw van de boerderij aangemerkt als 'Categorie 2: Object of gebied met zeer hoge cultuurhistorische waarde'. Deze waarde geldt niet voor het bestaande agrarische gebouw op het achterterrein dat verbouwd zal worden tot zorgvoorziening. Het planvoornemen heeft geen invloed op de boerderij met cultuurhistorische waarden en heeft ook geen invloed op de historische lijnen in de directe nabijheid. Met het onderhavige planvoornemen zullen de cultuurhistorische waarden dan ook niet worden aangetast.



Figuur 4.2: Uitsnede cultuurhistorische beleidskaart gemeente Laarbeek, projectgebied in categorie 3: Object of gebied met een hoge cultuurhistorische waarde (Bron: *efgoedkaart Omgevingsdienst Zuidoost Brabant*)

Zoals op de 'Groene kaart' in figuur 4.3 te zien is, zijn er geen waardevolle bomen op het terrein aanwezig. Wel liggen er groenvlakken over de percelen. In het geldende bestemmingsplan hebben deze groenvlakken de dubbelbestemming 'Agrarische waarden - Landschaps- en Natuurwaarden', 'Agrarische waarden - Landschaps- en Natuurwaarden 2' en 'Bos' gekregen. Deze dubbelbestemmingen veranderen niet en zullen dus in het op te stellen bestemmingsplan worden overgenomen.



Figuur 4.3: Uitsnede Groene Kaart gemeente Laarbeek

Conclusie

De aspecten Archeologie en Cultuurhistorie staan de beoogde ontwikkeling aan de Bakelseweg 27 niet in de weg.

4.4. Bodem

4.4.1 Regelgeving

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

4.4.2 Beoordeling

Het planvoornemen voorziet in de bestemmingswijziging van 'Bedrijf' naar 'Maatschappelijk'. Bij een bestemmingswijziging moet de kwaliteit van de bodem onderzocht worden. In dat kader is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen als Bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Op basis van de analyse van de grond(meng)monsters en grondwatermonsters is gebleken dat:
in een gedeelte van de bovengrond de achtergrondwaarde voor PCB's of ink worden overschreden;
in de ondergrond de achtergrondwaarden voor de onderzoeksparameters niet worden overschreden;



het grondwater zowel stroomop- als -afwaarts licht verontreinigd is met barium, koper en zink.

De verontreinigingen met zware metalen in een gedeelte van de bovengrond en in het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem.

De verhoging met PCB's in een gedeelte van de bovengrond kan niet worden verklaard op basis van de zintuiglijke waarnemingen. Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk.

De omgevingsdienst heeft het bodemonderzoek beoordeeld en heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de wijziging van de bestemming ten behoeve van de maatschappelijke functie. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien zijn er met betrekking tot de bodem geen beperkingen voor het toekomstige gebruik van de locatie. De locatie is geschikt voor de toekomstige functie.

4.4.3 Conclusie

Het aspect Bodem staan de beoogde functiewijziging aan de Bakelseweg 27 niet in de weg.

4.5. Water

4.5.1 Beleid en normstelling

Water en ruimtelijke ordening zijn nauw met elkaar verbonden. Enerzijds is water een sturende factor in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in de projectlocatie met water en water-gerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Nationaal waterbeleid

In de afgelopen decennia heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het kabinet heeft in december 2000 voor het Waterbeleid 21e eeuw drie uitgangspunten opgesteld, te weten:

- anticiperen in plaats van reageren;
- niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van vasthouden-bergen-afvoeren;
- meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.

Belangrijk onderdeel in het waterbeleid is de watertoets.

Nieuwe plannen en projecten moeten worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Het Waterbeleid 21e eeuw richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming vanwege



veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en de mogelijke technische maatregelen die kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen en afvoeren. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te realiseren die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Een belangrijke verandering na het in werking treden van de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot directe en indirecte lozingen. Alle indirecte lozingen vallen onder het Wabo bevoegde gezag (gemeente en provincie). Alle directe lozingen vallen onder het bevoegde gezag voor de Waterwet (waterschappen voor de regionale wateren en Rijkswaterstaat voor de Rijkswateren). De directe lozingen vallen onder de Waterwet (Wtw). De indirecte lozingen zijn opgegaan in de Wet milieubeheer (Wm) en vallen inmiddels onder de omgevingsvergunning (Wabo).

Beleid waterschap

De projectlocatie maakt deel uit van het stroomgebied van het Waterschap Aa en Maas. Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeleid in en om onderhavige projectlocatie in de gemeente Laarbeek. Het waterschap zorgt ervoor dat er voldoende water is en dat dit water een goede kwaliteit heeft. Om deze taak goed uit te voeren, zijn wettelijke regels nodig, ook op en langs het water. Deze regels staan in de Keur van het waterschap en gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van het waterschap. Het waterschap stelt ter concretisering van het waterhuishoudkundig beleid kaartmateriaal vast. Voor wat betreft de aanwijzing van de gebieden waarvoor een vergunning voor het lozen in en afvoeren naar oppervlaktewateren is vereist, is dit ook een taak van het waterschap.

Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterbeheerplan beschrijft de doelen van het Waterschap Aa en Maas voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu- en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheersplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Keur Waterschap Aa en Maas

De “Keur Waterschap Aa en Maas” bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater, die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van het Waterschap. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding. Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van gebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden waterhuishouding, attentiegebieden, beekdalen en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunningverlening. De Keur van het waterschap is onder andere van toepassing wanneer direct of indirect wordt geloosd naar een oppervlaktelichaam.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse waterschappen (Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta) hanteren sinds 1 maart 2015

dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², 500 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Wanneer de toename van het verhard oppervlak minder is dan 500 m² is er vanuit het waterschap geen compensatieverplichting. In deze gevallen is de gemeente het bevoegd gezag. Bij een toename van verhard oppervlak groter dan 500 m² tot en met 10.000 m² moeten compenserende maatregelen worden getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie conform de rekenregel:

benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)

Beleid provincie Noord-Brabant

Het provinciaal beleid is onder andere verwoord in het 'Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021'. Het plan staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Het document vormt de strategische basis voor het Brabantse waterbeleid en waterbeheer, voor de korte en lange termijn. Het Waterplan houdt rekening met duurzaamheid en klimaatveranderingen. Het is een breed gedragen beleidsplan, omdat het tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met veel belanghebbende (water)partijen in Brabant.

De projectlocatie is volgens het Provinciaal Milieu- en Waterplan gelegen binnen het gebied dat is aangeduid als 'water in bebouwd gebied'. Vanuit het Provinciaal Milieu- en Waterplan zijn hier geen nadere eisen aan verbonden. De projectlocatie is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of een boringsvrije zone.

Gemeente Laarbeek

De gemeente Laarbeek heeft een samenwerkingsverband met diverse Brabantse Peel-gemeenten. Het waterbeleid van de gemeente Laarbeek is opgenomen in "Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016- 2021". Ten aanzien van de omgang met hemelwater sluit de gemeente Laarbeek zich aan bij het beleid van het waterschap Aa en Maas.

4.5.2 Beoordeling

Bestaande bebouwing en verharding

In de huidige situatie zijn binnen de bedrijfsbestemming een bedrijfswoning, een garage, twee grote aanbouwen en een stal achter op het perceel aanwezig. Het planvoornemen voorziet in eerste instantie in alleen de bestemmingswijziging van 'Bedrijf' naar 'Maatschappelijk'. De bestaande bebouwing wordt omgebouwd tot zorgeenheden. Het verhard oppervlak zal hierdoor niet toenemen.

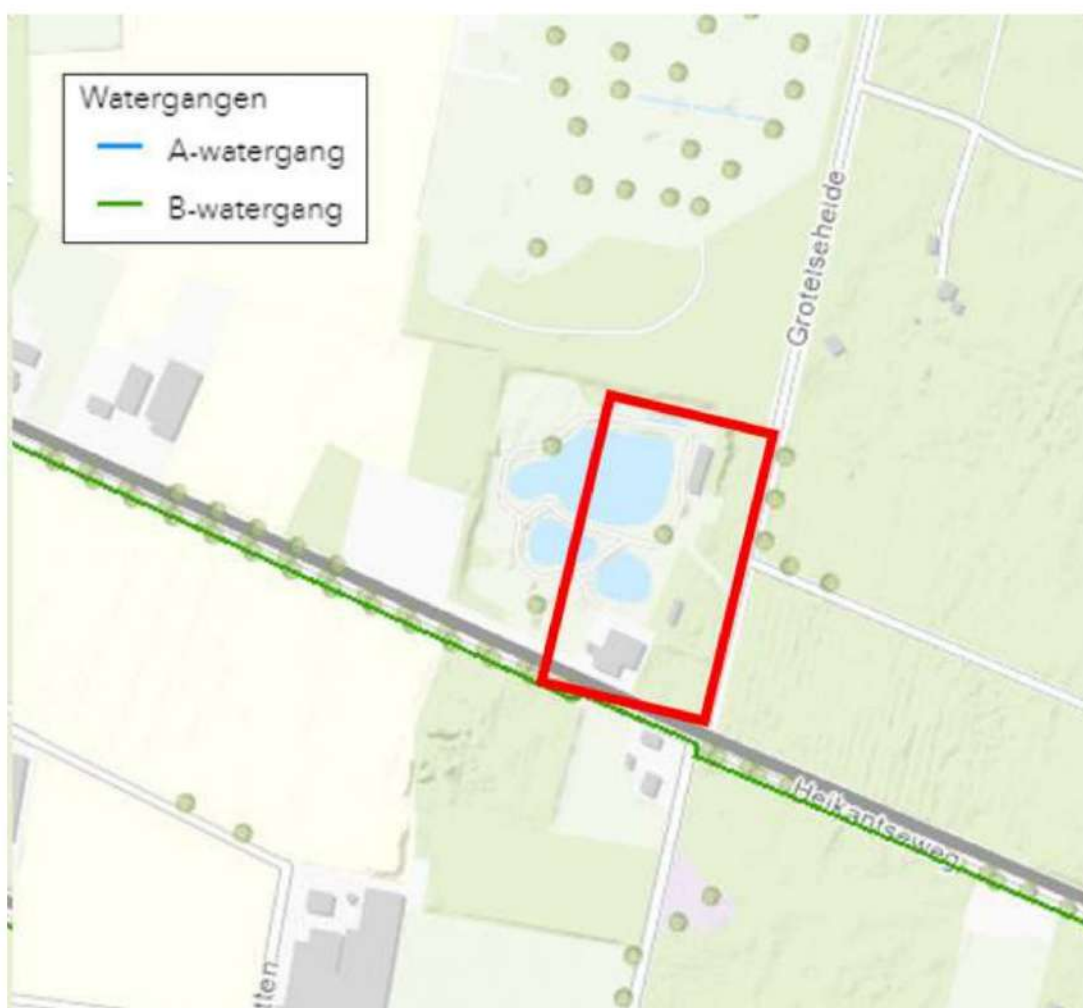
Op het perceel zijn al drie vijvers aanwezig, waarvan één grote. Hierin zijn ook geen wijzigingen voorzien.

Bodem en grondwater

Volgens de bodemkaart bestaat de bodem van het projectgebied uit zwaklemig fijn zand. Ter plaatse van de bedrijfsgebouwen bedraagt de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) tussen de 80 tot 140 cm en de gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) op meer dan 120 cm. De grondwatertrap is VII (bron: maps.bodemdata.nl). Voor zover bekend vinden in de directe omgeving van de locatie geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats die een directe invloed hebben op de grondwaterstand en grondwaterstroming op de locatie.

Waterkwantiteit

Direct aan de overkant van de Bakelseweg bevindt zich een B-watergang. Het projectgebied is niet gelegen binnen de beschermingszone.



Figuur 4.4: Uitsnede Legger Waterschap Aa en Maas met het projectgebied rood omlijnd

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Binnen het projectgebied of in de nabije omgeving liggen geen oppervlaktewaterlichamen die zijn aangewezen vanuit de Kaderrichtlijn Water. Er bevinden zich ook geen natte ecologische verbindingszone zoals opgenomen in het (provinciale) Natuurnetwerk Nederland binnen of in de nabijheid van het projectgebied.



Veiligheid en waterkeringen

Het projectgebied is niet gelegen binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

De bestaande gebouwen zijn aangesloten op het gemeentelijk gemengd rioolstelsel.

Toekomstige situatie van de planlocatie

Het planvoornemen voorziet in de wijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Maatschappelijk'. Er zullen geen bouwmogelijkheden worden toegevoegd. Wel zal het hemelwater overal op het perceel zoveel mogelijk worden afgekoppeld.

Bodem en grondwater

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen gevolgen voor bodem en grondwater.

Waterkwantiteit

Het verhard oppervlakte zal met de beoogde ontwikkeling niet vergroot worden.

De gemeente Laarbeek sluit zich aan bij het beleid van het Waterschap. Op grond van het beleid van het Waterschap en gemeente hoeft er geen voorziening voor infiltratie/buffering te worden getroffen.

Extreme neerslag

Met de ontwikkeling zal de verharding niet toenemen waardoor hemelwater in het groen en de reeds bestaande vijvers kan blijven infiltreren en ter plaatse opgevangen worden.

Materiaalgebruik

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare materialen te gebruiken die de grondwaterkwaliteit niet negatief beïnvloeden, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Waterveiligheid

De in deze ruimtelijke onderbouwing mogelijk gemaakte ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.

Overige aandachtspunten

Het is niet toegestaan chemische bestrijdingsmiddelen toe te passen of agressieve reinigingsmiddelen te gebruiken op de af te koppelen verharde oppervlakken. Het is in beperkte mate toegestaan tijdens gladheid door bevriezing of sneeuwval zout als gladheidbestrijdingsmiddel op de bestrating en parkeerplaatsen e.d. toe te passen. Een alternatief kan bijvoorbeeld zand zijn.

4.5.3 Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling is er geen sprake van een toename van verharding van meer dan 500 m². Hierdoor hoeven er geen compenserende maatregelen getroffen te worden. De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Met de bestaande vijvers ter plaatse is reeds de nodige waterbergingscapaciteit aanwezig. Het aspect water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling aan de Bakelseweg 27.

4.6. Flora en fauna

4.6.1 Beleid en normstelling

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

Bescherming van natuurgebieden wordt gewaarborgd door de Wet natuurbescherming (Wnb) en de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Wnb en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) wordt beschermd door de Wro.

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of Natuur Netwerk Brabant (hierna: NNB) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het project niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee, voor het op of in de bodem brengen van meststoffen en voor agrarische beregening uit grondwater. In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage 3 bij de verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos, wild zwijn en woelrat.

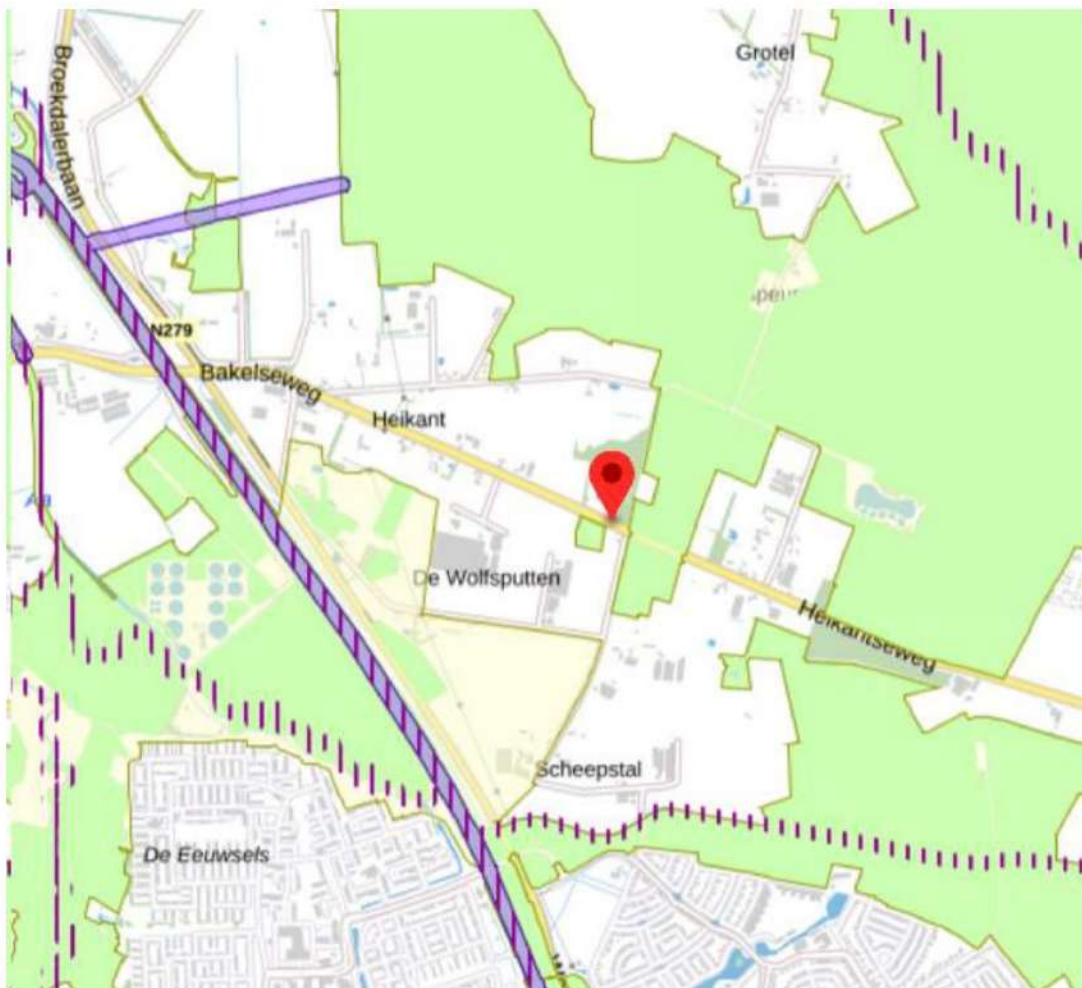
4.6.2 Beoordeling en conclusie

Natuurbescherming

Het projectgebied maakt geen deel uit van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000, weergegeven in figuur 4.5. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Strabrechtse Heide & Beuven" ligt op een afstand van ruim 10 kilometer. Het projectgebied maakt ook geen deel uit van Natuurnetwerk Brabant (NNB) of een ecologische verbindingzone (EVZ), weergegeven in figuur 4.6. Het projectgebied ligt wel direct tegen een NNB gebied aan.



Figuur 4.5: Ligging projectgebied t.o.v. Natura 2000-gebieden, projectgebied in rood (Bron: natura2000.nl/gebieden)



Figuur 4.6: Ligging projectgebied t.o.v. NNB en EVZ (Bron: Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant)

Het projectgebied is niet direct gelegen in beschermde natuurgebieden. Directe effecten als areaalverlies en versnippering kunnen derhalve worden uitgesloten. Het planvoornemen en deze ruimtelijke onderbouwing voorzien uitsluitend in de functiewijziging (van Bedrijf naar Maatschappelijk). Aangezien er geen bebouwing en verharding wordt toegevoegd, kunnen tevens effecten als verstoring en effecten op de waterhuishouding worden uitgesloten. Vanwege de geringe ontwikkeling en de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, genereert de beoogde ontwikkeling qua stikstofdepositie eveneens geen problemen. De functiewijziging voorziet niet in extra verkeersgeneratie t.o.v. de voormalige (bedrijfs)functie. Grootenhout heeft daarnaast als doel een zo groen en landelijk mogelijk karakter te blijven behouden rondom de zorgboerderijen. De groene bestemmingsvlakken zullen daarom zo veel mogelijk behouden blijven.

De ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en typen uit Natura 2000-gebieden. Gezien bovenstaande conclusies staat de Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie, de uitvoering van het project niet in de weg.

Soortenbescherming

Het planvoornemen voorziet niet in het mogelijk maken van extra bouwmogelijkheden. Ook worden er geen gebouwen gesloopt of beplanting gerooid. Het planvoornemen voorziet alleen in een functiewijziging. Onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde soorten is dan ook niet noodzakelijk.

4.6.3 Conclusie

Met deze bestemmingswijziging is geen sprake van een overtreding van de Wnb.

4.7. Luchtkwaliteit

4.7.1 Regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij een ruimtelijke ontwikkeling uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.7 weergegeven.

Tabel 4.7: Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg /m ³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

4.7.2 Beoordeling

Aangenomen mag worden dat de functiewijziging van 'Bedrijf' naar 'Maatschappelijk' niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Het planvoornemen voorziet niet in de uitbreiding van bebouwing. Daarnaast zal in de beoogde situatie eerder sprake zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de (voormalige) bedrijfssituatie. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het projectgebied geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Aangezien het planvoornemen voorziet in de wijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Maatschappelijk' en in de toekomstige situatie ook ouderen kunnen worden gehuisvest, geldt het Besluit gevoelige bestemmingen. Op basis van dat besluit dient de luchtkwaliteit onderzocht te worden indien binnen de onderzoekszone van 50 meter bij provinciale wegen mensen worden gehuisvest die verhoogd gevoelig zijn voor fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). Dit zijn vooral kinderen, ouderen en zieken.

Het planvoornemen voorziet in de huisvesting van maximaal 20 mensen met geheugenproblemen. In veel gevallen (niet alleen) zijn dit ouderen. De Bakelseweg is echter geen (rijks) of provinciale weg. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse toch onderzocht. Dit is gedaan aan de hand van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIML). De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Wolfsputter Baan. Uit de gegevens van het CIML blijkt dat in 2022 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide $20,869 \mu g/m^3$, fijn stof (PM_{10}) $17,4434 \mu g/m^3$ en fijnstof ($PM_{2,5}$) $10,3672 \mu g/m^3$ is. Het aantal normoverschrijdingsdagen is 6,12. Daarmee blijven de waarden langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden. Hierdoor en door de ruime afstand is er ter plaatse van het projectgebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.7.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling draagt in niet betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Ter plaatse van het projectgebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.8. Geurhinder

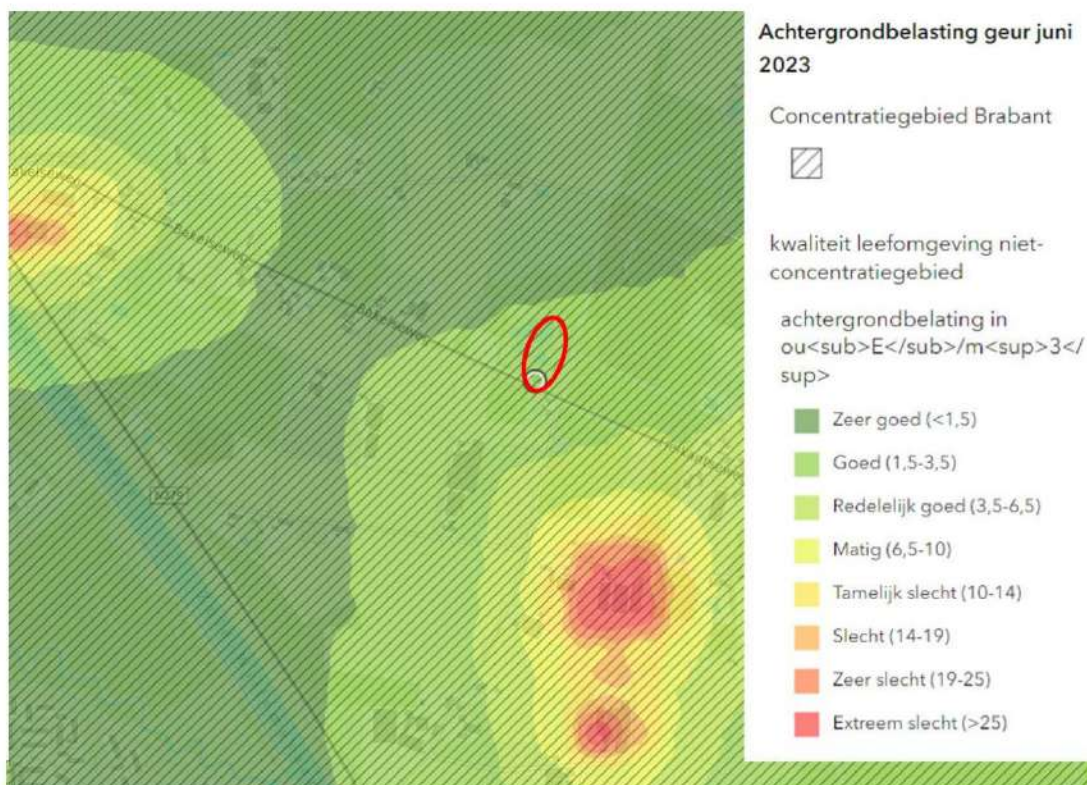
4.8.1 Normstelling en beleid

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en/of het Activiteitenbesluit vormt het toetsingskader voor de geurhinder vanuit de omliggende veehouderijen. Dat kader stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten (alleen intensieve veehouderijen) en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten (alle veehouderijen). Daarnaast moet worden beoordeeld of ter plaatse van het nieuwe geurgevoelig object sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat en mag het nieuw geurgevoelig object geen (aanvullende) beperking worden voor de omliggende veehouderijen. De geurbelasting is afkomstig van dieren, waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een emissiefactor is vastgesteld (bijvoorbeeld varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten). De geurbelasting wordt uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht (OUE/m³). De maximaal toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging (concentratiegebied of niet-concentratiegebieden en binnen of buiten de bebouwde kom).

Naast geurnormen wordt in de Wgv ook rekening gehouden met (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Bij deze afstanden gaat het om dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld (bijvoorbeeld melkrundvee en paarden). De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat gehouden wordt. De te toetsen afstand wordt gemeten tussen de buitenzijde van een geurgevoelig object en het dichtstbijzijnde emissiepunt.

4.8.2 Toetsing

In de voorliggende situatie is sprake van de wijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Maatschappelijk' ten behoeve van een zorgboerderij. Er is hierbij geen sprake van bouw kavels die onderdeel hebben gemaakt van het bouwvlak van een veehouderij. Een toetsing aan vaste afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten is in dit geval niet aan de orde. De dichtstbijzijnde veehouderij ligt op een afstand van circa 500 meter. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden ingegaan op de aanvaardbaarheid van het heersende geurniveau ter plaatse. Figuur 4.7 toont een uitsnede van de achtergrondbelasting geurkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. De leefkwaliteit in het gebied is berekend op basis van een niet-concentratiegebied. Gezien de afstand van het projectgebied tot de omliggende veehouderijen, mag worden aangenomen dat ter plaatse van het projectgebied een goede kwaliteit van de leefomgeving verwacht.



Figuur 4.7 Uitsnede achtergrondbelasting geur (Bron: ODZOB)

4.8.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9. Gezondheid

Uit landelijk onderzoek blijkt dat er binnen een straal van 2 km van geitenhouderijen meer longontsteking bij mensen voorkomt dan daarbuiten. De GGD-Brabant heeft hierover in een advies haar zorgen geuit en mede daarom heeft de Provincie sinds juli 2017 een bouwstop voor geitenhouderijen afgekondigd. Dit zou kunnen betekenen dat nieuwe ontwikkelingen binnen 2 km van een geitenhouderij niet als ruimtelijk aanvaardbaar worden aangemerkt. Naast de verhoogde gezondheidsrisico's kan een geitenhouder zich ook benadeeld voelen bij ontwikkelingen binnen 2 km van zijn geitenhouderij. Aan de Grotelseheide, op een afstand van ruim 550 meter ten oosten van het plangebied, is een geitenhouderij aanwezig. De gemeente wil meewerken aan kleinschalige private initiatieven indien de initiatiefnemers expliciet verklaren het (gezondheids)risico van ontwikkelen en bouwen binnen een straal van 2 kilometer en het procesrisico te aanvaarden. De betreffende verklaring zal door initiatiefnemer worden ondertekend.

Het planvoornemen voorziet in de toevoeging van slechts en maximaal 20 zorgeenheden. Daarvoor dient alleen de bedrijfsbestemming gewijzigd te worden naar een maatschappelijke functie.

Gelet op de ruime afstanden en de kleinschaligheid van het planvoornemen is sprake van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico en zijn er wat dit aspect betreft geen belemmering voor het planvoornemen.

Verder is in respectievelijk paragraaf 4.7 en 4.8 aangetoond dat voldaan wordt aan de geldende normen. De luchtkwaliteit ter plaatse is goed en er worden geen klachten vanwege veehouderijen verwacht. In de omgeving bevinden zich geen bedrijven met pluimvee en varkens waardoor een verhoogde kans op zoonosen aanwezig is.

4.10. Geluid

4.10.1 Regelgeving

Bij een ruimtelijke ontwikkeling worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. Deze wet heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchthavens. De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van voorgenoemde geluidsbronnen.

Indien een geluidsgevoelig object mogelijk wordt gemaakt 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.

4.10.2 Beoordeling en onderzoek

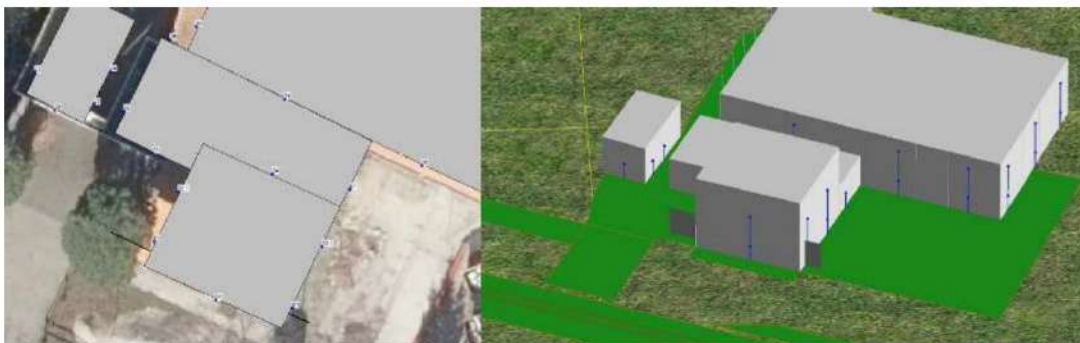
Het planvoornemen voorziet in het realiseren van een geluidgevoelig object aangezien er bewoners zullen overnachten. In de bestaande situatie was wonen in de bedrijfswoning overigens ook reeds toegestaan.

Wegverkeerslawaaï

In het kader van de functiewijziging is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage van dat onderzoek is opgenomen in Bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

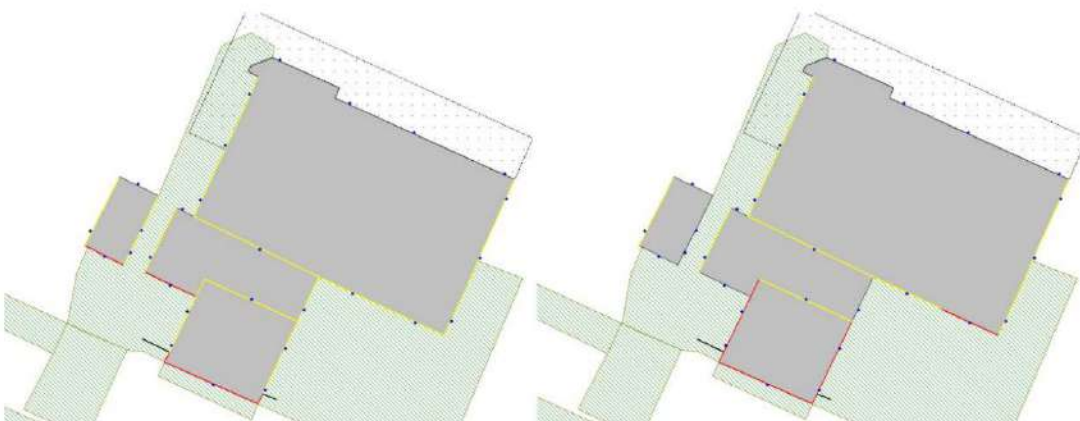
De locatie ligt in de geluidszone van de Bakelseweg, Heikantseweg, Scheepstal en een zandweg (60 km/uur weg ten oosten van het plan). In de nabijheid van het plan zijn geen relevante 30 km/uur wegen gelegen. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemming inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Alleen ten gevolge van de Bakelseweg treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 53 dB wordt tevens overschreden. Voor de Bakelseweg zijn geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk. Het treffen van bronmaatregelen is niet doelmatig. Wel zullen er overdraachtsmaatregelen worden getroffen. Aan de oost- en westzijde van het voorste deel van het pand wordt een muur of schutting gerealiseerd (zie ook figuur 4.8). Het doel met deze maatregel is om de geluidbelasting aan beide kanten van het gebouw vanwege de Bakelseweg te reduceren zodat te openen geveldelen mogelijk worden gemaakt. Andere overdrachtsmaatregelen om de geluidbelasting te reduceren tot aan de maximaal te ontheffen waarde zijn niet mogelijk. Hiervoor is een lang en hoog geluidsscherm noodzakelijk wat vanuit stedenbouwkundig aspect niet realiseerbaar is.



Figuur 4.8: Maatregel muur/schutting

Om een goed binnenklimaat te garanderen, kan de gevel met een te hoge geluidbelasting uitgevoerd worden als 'dove gevel'. Een 'dove gevel' is geen gevel in de zin van de Wet geluidhinder. Hierdoor gelden de bepalingen uit de Wet niet voor deze bouwkundige constructie. Volgens de definitie van een 'dove gevel' mogen hierin geen te openen delen (dat wil zeggen geen te openen ramen en deuren) aanwezig zijn. Om te waarborgen dat deze gevels ook met een 'dove gevel' worden uitgevoerd, moeten deze gevels in de planregels van het bestemmingplan worden vastgelegd. De dove gevels zijn in figuur 4.9 met rode lijnen aangegeven. Ter plaatse van de met geel aangegeven lijnen wordt de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting overschreden, maar wordt wel aan de maximaal te ontheffen waarde voldaan. Hier zijn te openen geveldelen mogelijk en is het vaststellen van een hogere waarde mogelijk. Op de overige geveldelen (die niet met een kleur zijn aangegeven) wordt aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting voldaan.



Figuur 4.9: begane grond (links) en 1e verdieping (rechts)

Op de 1e verdieping van het voorste deel van het pand zijn twee slaapkamers voorzien. De slaapkamer aan de zuidzijde van het pand wordt zodanig ingericht dat aan de achterzijde van het dak een te openen geveldeel aanwezig is. Op de plaatsen waar een dove gevel wordt toegepast is tenminste een gevelzijde met een te openen deel.

Cumulatieve geluidsbelasting

Bij een relevante blootstelling door meerdere geluidsbronnen dient onderzoek te worden gedaan naar de effecten van de samenloop van verschillende geluidsbronnen (cumulatie). Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de cumulatieve geluidsbelasting (exclusief aftrek) op de gevel ten hoogste 65 dB bedraagt. Volgens het gemeentelijk beleid is de geluidskwaliteit van deze leefomgeving slecht. Maatgevend voor de cumulatieve geluidsbelasting is het wegverkeer over de Bakelseweg. In bijlage 5 van het akoestisch onderzoek is de volledige

cumulatieve geluidsbelasting op elk toetspunt weergegeven.

Aanvraag hogere waarden

Voor de beoogde zorginstelling dient ten gevolge van de overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de Bakelseweg een hogere waarde bij het college van B&W te worden aangevraagd. De gemeente kan hierbij de volgende kenmerken van het plan in overweging nemen:

- bron- en andere overdrachtsmaatregelen zijn niet doelmatig of stuiten op overwegende bezwaren;
- het plan voldoet aan het subcriterium 'vervanging bestaande bebouwing';
- er zullen dove gevels gerealiseerd worden op de gevels waar de maximaal te ontheffen geluidgeluidsbelasting wordt overschreden (zie figuur 4.8);
- op de achtergevels van de instelling is sprake van een geluidsluwe gevel en deze gevels hebben de geluidskwaliteit van een stiltegebied;
- middels een nader onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de gevels wordt het vereiste binnenniveau conform het Bouwbesluit 2012 gewaarborgd.

Vanwege de Bakelseweg dient een hogere waarde te worden aangevraagd. De uitgebreide afwijkingsprocedure hoeft niet te wachten op het nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels. Dit kan als voorwaarde aan de afwijking worden gekoppeld, zie daarvoor ook paragraaf 5.4.2 Voorwaardelijke verplichting.

Industrielawaai

Er zijn geen bedrijven in de nabijheid van het projectgebied aanwezig die akoestisch gezien van invloed kunnen zijn op het woon- en leefklimaat ter plaatse.

4.10.3 Conclusie

Er worden maatregelen getroffen in de vorm van de realisatie van een geluidscherm/muur en er worden dove gevels gerealiseerd op de gevels waar de maximaal te ontheffen geluidsbelasting wordt overschreden. Vanwege de Bakelseweg dient een hogere waarde te worden aangevraagd. Voor de zorginstelling dient het akoestisch klimaat (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Hierbij sluit de gemeente Laarbeek zich voor het binnenniveau aan bij de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit 2012.

Het woon- en leefklimaat is met de voorgestelde maatregelen aanvaardbaar.

4.11. Verkeer en parkeren

4.11.1 Beoordeling

Verkeersgeneratie

Ten opzichte van de bestaande situatie wordt in de nieuwe situatie een grotere verkeersgeneratie verwacht. In de bestaande planologische situatie is een bedrijf mogelijk met een bruto vloeroppervlak van 660 m². Specifiek was hier een honden- en paardenpension aanwezig. In de bestaande situatie is slechts gedeeltelijk een kantoor aanwezig. Aangezien planologisch nog een honden- en paardenpension is toegestaan wordt uitgegaan van de planologische situatie. Voor de verkeersgeneratie van deze functie wordt uitgegaan van een gelijkwaardige mix van kantoren (zonder baliefunctie), arbeidsextensieve en arbeidsintensieve bedrijven. De gemeente Laarbeek kent de stedelijkheidsgraad: "Weinig stedelijk" en de projectlocatie is gelegen in het buitengebied. Daar hoort een verkeersgeneratie van minimaal 7,0 tot maximaal 8,7 mvt /etmaal/100 m² bvo bij. In de bestaande situatie is

dus sprake van een verkeersgeneratie van minimaal 47 mvt/etm en maximaal 58 mvt/etm.

De beoogde functie wordt vergeleken met een "Verpleeg- en verzorgingstehuis". Voor dergelijke functies zijn geen kencijfers voor verkeersgeneratie in het CROW opgenomen. In dit geval is het dan ook beter om de verkeersgeneratie te bekijken vanuit de specifieke functie en doelgroep.

Binnen de beoogde zorgfunctie kunnen 16 bewoners worden gehuisvest. De politiek van Laarbeek heeft verzocht per zorglocatie het aantal bewoners te maximeren. Voor de locatie aan de Bakelseweg wordt uitgegaan van maximaal 20 bewoners.

De bewoners van de zorgboerderij zijn niet meer in staat om zelf auto te rijden. De verkeersaantrekkende werking komt dan ook van bezoekers en personeel. Daarnaast worden de bewoners regelmatig opgehaald voor activiteiten buiten het complex. Hierdoor wordt, worst-case, rekening gehouden met 1 taxibus per dag. In onderstaande paragraaf is het aantal noodzakelijk parkeerplaatsen berekend. Voor de berekening van de verkeersgeneratie wordt er, worst-case, vanuit gegaan dat er 3x per dag gewisseld wordt (inclusief 1 taxibus per etm). Dat komt neer op maximaal 42 mvt/etmaal. Daarmee blijft de verkeersgeneratie ten opzichte van de bestaande situatie nagenoeg gelijk.

Gezien de bestaande inrichting van het terrein alsmede van de Bakelseweg en de capaciteit van die weg, mag aangenomen worden dat de afwikkeling van het verkeer geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

Parkeerbehoefte

Op de locatie zullen maximaal 20 bewoners tegelijkertijd aanwezig zijn. Daarnaast is het mogelijk dat ook bewoners van andere zorglocaties van Grootenhout ter plaatse komen voor de dagbesteding.

Het aantal van 20 bewoners is aangehouden voor het berekenen van het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen. Aangezien de bewoners allemaal gebracht en gehaald moeten worden is een parkeerruimte wenselijk. Voor de (mantel)verzorgers zal er eveneens parkeergelegenheid moeten zijn. Ter plaatse is nu alleen aan de voorkant van de garage parkeergelegenheid. Extra parkeerplaatsen zullen op eigen terrein aan de achterzijde worden gerealiseerd.

CROW geeft in de categorie 'wonen' kencijfers voor serviceflats. Serviceflats worden door het CROW omschreven als zelfstandige woningen met een beperkte zorgvoorziening. Dat is bij deze zorgboerderij niet het geval, omdat het gaat om bewoners met een zorgindicatie die zelf geen auto bezitten. Parkeerplaatsen zijn alleen nodig voor het halen en brengen, voor personeel en voor overige bezoekers. Het past daarom beter om aan te sluiten bij het CROW kencijfer in de categorie 'gezondheidszorg – verpleeg- en verzorgingstehuis'. Dat kencijfer bedraagt maximaal 0,7 per wooneenheid, inclusief parkeren voor personeel en bezoekers. Op basis van dat kencijfer zijn er 14 parkeerplaatsen nodig (20 kamers * 0,7 per wooneenheid).

Bij het CROW-kencijfer staat wel vermeld dat voor deze functie alleen globale parkeerkencijfers worden gegeven en bij het toepassen van de cijfers een forse marge in acht moet worden genomen. De initiatiefnemer verwacht dat er op het maatgevende moment 6 parkeerplaatsen nodig zijn voor het halen en brengen van bewoners, 4 parkeerplaatsen voor het personeel en 4 parkeerplaatsen voor overige bezoekers. Binnen het projectgebied zullen dan ook minimaal 14 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

4.11.2 Conclusie

Er is geen sprake van een verkeerstoename. Er zal dus geen sprake zijn van knelpunten op het omliggend wegennet. De beoogde ontwikkeling voorziet in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

4.12. Bedrijven en milieuzonering

4.12.1 Regelgeving

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder door omliggende bedrijven op milieugevoelige functies. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van milieugevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt milieuzonering toegepast.

Daarbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering. In deze publicatie is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocatie liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand.

Het relevante aspect met betrekking tot veehouderijbedrijven is de eventuele geurhinder. De Wet geurhinder veehouderijbedrijven (Wgv) beschouwd een bedrijfswoning als geurgevoelig object in relatie tot de eventuele hinder van veehouderijbedrijven.

4.12.2 Beoordeling

Het planvoornemen voorziet uitsluitend in de functiewijziging van 'Bedrijf' naar 'Maatschappelijk'. Er zal geen extra bebouwing worden toegevoegd. De afstanden zullen dus vanaf de bestaande bebouwing worden gemeten.

Invloed omliggende bedrijven op projectgebied

In de directe omgeving van het projectgebied (blauw omrand in figuur 4.10) bevinden zich drie agrarische bedrijven en een bedrijf:

- Op circa 200 meter afstand ligt een intensieve nertsenfokkerij (rood omrand). Dit bedrijf is wegens rijksbeleid beëindigd.
- Op circa 260 meter afstand ligt een aspergekwekerij (oranje omrand). Voor akkerbouw en fruitteelt is een richtafstand van 30 meter t.b.v. geluid opgenomen in de VNG tabel. Het projectgebied ligt op ruim voldoende afstand.
- Op circa 390 meter afstand ligt een grond recycling bedrijf (geel omrand). Voor loonwerk- en grondverzetbedrijf is een richtafstand van 50 meter t.b.v. geluid opgenomen in de VNG tabel. Het projectgebied ligt op ruim voldoende afstand.
- Op circa 470 meter afstand ligt een witlofwekerij (oranje omrand). In de VNG tabel is hiervoor een richtafstand van 30 meter t.b.v. geluid en geur opgenomen. Het projectgebied ligt op ruim voldoende afstand.



Figuur 4.19: Uitsnede enkelbestemmingen (Bron: ruimtelijkeplannen.nl/kadaster.nl)

Invloed projectgebied op omgeving

Voor een dagverblijf is een richtafstand opgenomen van 10 meter t.b.v. geluid en voor een verpleeghuis is een richtafstand van 30 meter opgenomen t.b.v. geluid. Het woonhuis aan de overkant van de Bakelseweg ligt op circa 35 meter afstand, dit is ruim voldoende afstand.

4.12.3 Conclusie

Gezien de afstanden tot de omliggende bedrijven kan ten aanzien van geluid, stof, geur en gevaar worden geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat ter plaatse gewaarborgd kan worden.

4.13. Externe veiligheid

4.13.1 Regelgeving

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

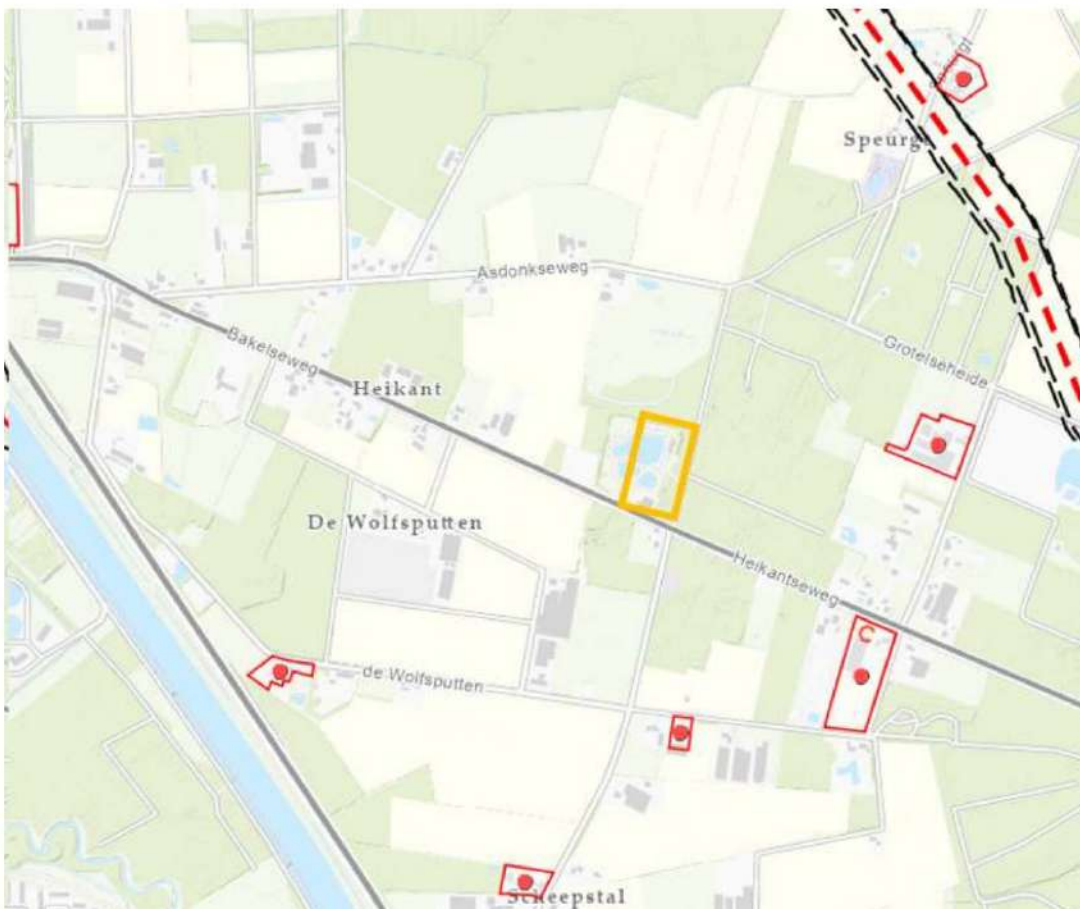
Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

4.13.2 Beoordeling

Op circa 770 meter ten noordoosten van het projectgebied bevindt zich een olieleiding. Het projectgebied ligt op ruim voldoende afstand en is niet gelegen binnen het invloedsgebied van deze leiding. Binnen een straal van 200 meter rondom het projectgebied liggen er geen andere risicovolle inrichtingen.





Figuur 4.11: Uitsnede risicokaart met de locatie van de beoogde zorgboerderij oranje omlijnd

4.13.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

4.14. Kabels en leidingen

4.14.1 Regelgeving

Voor planologisch relevante kabels en leidingen geldt in het algemeen een belemmeringszone waarmee in de ontwikkeling van een projectgebied rekening moet worden gehouden.

4.14.2 Beoordeling

Binnen het projectgebied en in de directe omgeving zijn, naast de gasleiding beschreven in paragraaf 4.13, een waterleiding op 120 meter ten noorden en westen en een rioolleiding op 125 meter ten zuiden aanwezig. Het projectgebied ligt op ruim voldoende afstand buiten de risicozones. Verder zijn er geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig.



Figuur 4.12: Ligging plangebied t.o.v. waterleiding ten westen en noorden

4.14.3 Conclusie

De eventuele aanwezigheid van kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1. Wettelijk kader

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing zal na goedkeuring door de gemeente Laarbeek, worden vertaald in een bestemmingsplan. 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 dergelijke plannen uniform vergelijkbaar en uitwisselbaar te maken.

5.2. 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 (deze ruimtelijke onderbouwing), 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.

5.3. Inhoud algemeen

Bij het opstellen van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan zal voldaan worden aan het bepaalde in de Wro, Bro en de Rsro. Voor het overige wordt 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.

5.4. Regels

5.4.1 Structuur

De regels worden 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 projectgebied, dan zijn de betreffende regels opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels. Indien de betreffende regels betrekking hebben op slechts een gedeelte van het projectgebied, 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 bouwen 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.

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

5.4.2 Voorstel

De bestemming 'Bedrijf' wordt vervangen door de bestemming 'Maatschappelijk' met de extra functieaanduiding 'zorgboerderij'. De overige enkel- en dubbelbestemmingen evenals de maatvoeringen worden overgenomen:

De enkelbestemmingen:

- 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden'
- 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden 2'
- 'Bos'

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2';

De gebiedsaanduiding: 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';

De maatvoeringen:

- 'maximum bouwhoogte: 7 m'

- 'maximum goothoogte: 3 m'
- 'maximum oppervlakte (bvo): 660 m²'

De functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - honden en paardenpension ' wordt geschrapt.

De twee bouwvlakken in de gekoppelde bestemmingsvlakken zullen gelijk blijven.

In de regels kan tevens worden vastgelegd hoeveel bewoners ter plaatse kunnen worden gehuisvest. Daarvoor wordt hieronder een regeling voorgesteld.

Op basis van deze onderbouwing worden de volgende regelingen voor de bestemming 'Maatschappelijk' voorgesteld:

Artikel 3 - Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De als 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke doeleinden met bijbehorende voorzieningen;
- b. een zorgboerderij ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij';
- c. terras, tuinen, erven en terreinen;
- d. (on)verharde paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen.

Ten aanzien van het maximaal aantal bewoners wordt de volgende regeling voorgesteld:

Specifieke gebruiksregels

- a. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn maximaal 20 bewoners toegestaan;
- b. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn maximaal 20 bezoekers in het kader van dagbesteding toegestaan.

In het op te stellen bestemmingsplan kan hiervoor ook een afwijking worden opgenomen waarbij wordt aangegeven dat onder voorwaarden een groter aantal bewoners of bezoekers mogelijk is. Dan moet wel aangetoond worden dat:

- De uitbreiding mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en de toename van de parkeerbehoefte moet op eigen terrein worden opgelost.

Voorwaardelijke verplichting/Voorwaarde vergunning

Het bouwen en/of gebruiken van zorgeenheden is uitsluitend toegestaan indien:

- a. de maatregelen conform het akoestisch onderzoek, met rapportnummer 17478.001, d.d. 7 september 2023, en conform de Handreiking Meten en rekenen en industrielawaai, worden gerealiseerd en duurzaam in stand worden gehouden;
- b. de gevels op basis van het akoestisch onderzoek, met rapportnummer 17478.001, d.d. 7 september 2023, worden uitgevoerd als dove gevel, tenzij via aanvullend akoestisch onderzoek is aangetoond dat, al dan niet



door afscherpende bebouwing of geluidwerende voorzieningen, de geluidbelasting op de gevel lager of gelijk is aan:

1. de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder of;
2. de voor deze gevels vastgestelde hogere waarde zoals opgenomen in bijlage P.M. Besluit hogere grenswaarde.

(zie ook paragraaf 4.10)



Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Laarbeek wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten (anterieure overeenkomst). 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 vastgelegd.

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

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen betreft een kleinschalige ingreep, waarbij een bestaande bedrijfsbebouwing wordt omgebouwd tot zorgeenheden met een maatschappelijke bestemming.

Gelet hierop en gezien het feit dat het planvoornemen geen verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit met zich meebrengt ten opzichte van de bestaande feitelijke noch de bestaande planologische situatie, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan.

