

# BESTEMMINGSPLAN



## SPLITSING BEMMERSTRAAT 8, BEEK EN DONK

10 december 2015  
vastgesteld  
51-023

Van Kempen RO  
Stedenbouwkundig Adviesbureau



**GEMEENTE LAARBEEK**



## INHOUDSOPGAVE

|          |                                       |           |
|----------|---------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding .....</b>                | <b>5</b>  |
| 1.1      | Algemeen.....                         | 5         |
| 1.2      | Aanleiding en doel.....               | 5         |
| 1.3      | Plangebied .....                      | 6         |
| 1.4      | Geldend bestemmingsplan.....          | 7         |
| 1.5      | Leeswijzer .....                      | 7         |
| <b>2</b> | <b>Planvoornemen .....</b>            | <b>8</b>  |
| 2.1      | Ruimtelijke ontwikkeling .....        | 8         |
| 2.2      | Boerderijsplitsing.....               | 9         |
| 2.3      | Bestemming 'Bedrijf'.....             | 10        |
| 2.4      | Cultuurhistorische waarden .....      | 11        |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader.....</b>              | <b>13</b> |
| 3.1      | Rijksbeleid.....                      | 13        |
| 3.2      | Provinciaal beleid .....              | 14        |
| 3.3      | Gemeentelijk beleid.....              | 19        |
| <b>4</b> | <b>Uitvoeringsaspecten .....</b>      | <b>21</b> |
| 4.1      | Milieuaspecten .....                  | 21        |
| 4.2      | Fysieke aspecten .....                | 26        |
| 4.3      | Economische aspecten .....            | 30        |
| 4.4      | Handhaafbaarheid.....                 | 31        |
| <b>5</b> | <b>Juridische verantwoording.....</b> | <b>32</b> |
| 5.1      | Algemeen.....                         | 32        |
| 5.2      | Toelichting op de verbeelding.....    | 32        |
| 5.3      | Toelichting op de regels .....        | 32        |
| <b>6</b> | <b>Procedure .....</b>                | <b>33</b> |
| 6.1      | Vooroverleg.....                      | 33        |
| 6.2      | De te volgen procedure .....          | 33        |
| 6.3      | Ter inzage legging.....               | 34        |

### Bijlage

1. Verkennend onderzoek & Nader onderzoek Bemmerstraat 8 Beek en Donk (bodem)



## 1 INLEIDING



1  
doorkijk tussen gebouwen  
naar bedrijventerrein  
Bemmer IV

### 1.1 Algemeen

Aan de Bemmerstraat 8, in het buitengebied nabij Beek en Donk, is een voormalig agrarisch bedrijf gelegen. Het perceel waarop dit voormalige agrarische bedrijf is gevestigd, is deels bebouwd met een woonboerderij en twee grotere en diverse kleinere stallen/loodsen ten behoeve van stalling en opslag. Deels is het perceel nog agrarisch (onbebouwd) in gebruik.

Het bedrijf is in 2008 door de gemeente Laarbeek aangekocht om de ontwikkeling van het bedrijventerrein Bemmer IV mogelijk te maken. Daarvoor waren onder meer de achter het bedrijf gelegen en daarvan deel uitmakende gronden noodzakelijk. Het bedrijf zelf is niet op het bedrijventerrein gelegen.

Het voormalig agrarisch bedrijf met huiskavel is thans niet in gebruik voor stalling en opslag. Feitelijk staat het complex leeg. Om aan deze situatie een einde te maken is de gemeente Laarbeek op zoek gegaan naar een koper voor het complex. Deze heeft zich inmiddels aangediend, echter met het verzoek de woonboerderij te mogen splitsen in twee woningen en daarbij twee bedrijven te mogen uitoefenen, waaronder een timmerwerkplaats. Een concrete invulling van het tweede bedrijf is nog niet bekend. Daarom wordt voor dit bedrijf uitgegaan van de reeds toegestane stalling en opslag.

### 1.2 Aanleiding en doel

Het planvoornemen betreft derhalve het in gebruik nemen van het perceel als timmerwerkplaats en voor opslag/stalling met daarbij bedrijfswoningen. In de woonboerderij worden daartoe twee bedrijfswoningen gerealiseerd. De bestaande bedrijfsbebouwing (stallen en loodsen) wordt gesloopt en vervangen door nieuwe bedrijfsgebouwen in een aanzienlijk beperktere omvang. De bebouwing centraal op het perceel zal daarbij als timmerwerkplaats worden benut. De bebouwing dichterbij de randen kan ook ten behoeve van stalling en opslag worden gebruikt.



2

*luchtfoto plangebied*

© 2015 Microsoft Corporation

Om het planvoornemen uit te kunnen voeren dient ter plaatse de realisering van een tweede bedrijfswoning binnen de bestemming 'Bedrijf' mogelijk gemaakt te worden, alsmede dient naast de reeds toegelaten stalling en opslag ook de uitoefening van een timmerwerkplaats mogelijk gemaakt te worden. In samenhang daarmee wordt de maximum toelaatbare oppervlakte aan bedrijfsbebouwing op het perceel beperkt verhoogd van 450 m<sup>2</sup> naar 500 m<sup>2</sup> (250 m<sup>2</sup> per bedrijf). Feitelijk zal daarbij nog steeds sprake zijn van een aanzienlijke reductie van de hoeveelheid bebouwing, omdat in de huidige situatie nog 1.450 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is. In het kader van het planvoornemen zal deze worden gesloopt. Sloop is tot nu toe achterwege gebleven in afwachting van concrete belangstellenden voor dit bedrijfsperceel.

Vanwege de ligging in het buitengebied is compensatie op basis van de Landschapsinvesteringsregeling (LIR) van de gemeente Laarbeek aan de orde. Hierin wordt voorzien door de sloop van een aanzienlijke hoeveelheid stallen en loodsen.

In het bestemmingsplan dient onderbouwd te worden dat het planvoornemen aanvaardbaar is en dat aanwezige waarden en belangen van derden niet onevenredig geschaad worden.

### 1.3 Plangebied

Het plangebied betreft de huiskavel van het voormalige agrarische bedrijf Bemmerstraat 8, Beek en Donk. Het plangebied betreft een gedeelte van de percelen, kadastraal bekend gemeente Beek en Donk, sectie F, nummer 1890 en 1891, met een oppervlakte van circa 8.100 m<sup>2</sup>. Het plangebied is gelegen aan de Bemmerstraat, in het buitengebied nabij de bebouwde kom van Beek en Donk en grenzend aan het bedrijventerrein Bemmer IV in de gemeente Laarbeek.



3  
uitsnede geldend  
bestemmingsplan  
© ruimtelijkeplannen.nl

## 1.4 Geldend bestemmingsplan

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

- ✓ de bestemming ‘Bedrijf’, met daarbinnen een maximum oppervlakte aan bedrijfsbebouwing, een maximum goothoogte en een maximum bouwhoogte;
- ✓ de bestemming ‘Agrarisch’;
- ✓ de dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorische bomen’ (gedeeltelijk);
- ✓ de functieaanduiding voor ‘opslag/stalling’;
- ✓ de functieaanduiding ‘cultuurhistorische waarden’;
- ✓ de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’.

Het bedrijfsperceel is deels gelegen binnen de bestemming ‘Agrarisch’, waardoor op dat deel van het perceel de uitoefening van een agrarisch bedrijf niet mogelijk is. Daarnaast is op het bedrijfsperceel slechts de uitoefening van één bedrijf en de aanwezigheid van één bedrijfs-woning toegestaan. Derhalve is herziening van de bestemmingsregeling noodzakelijk om het planvoornemen mogelijk te kunnen maken.

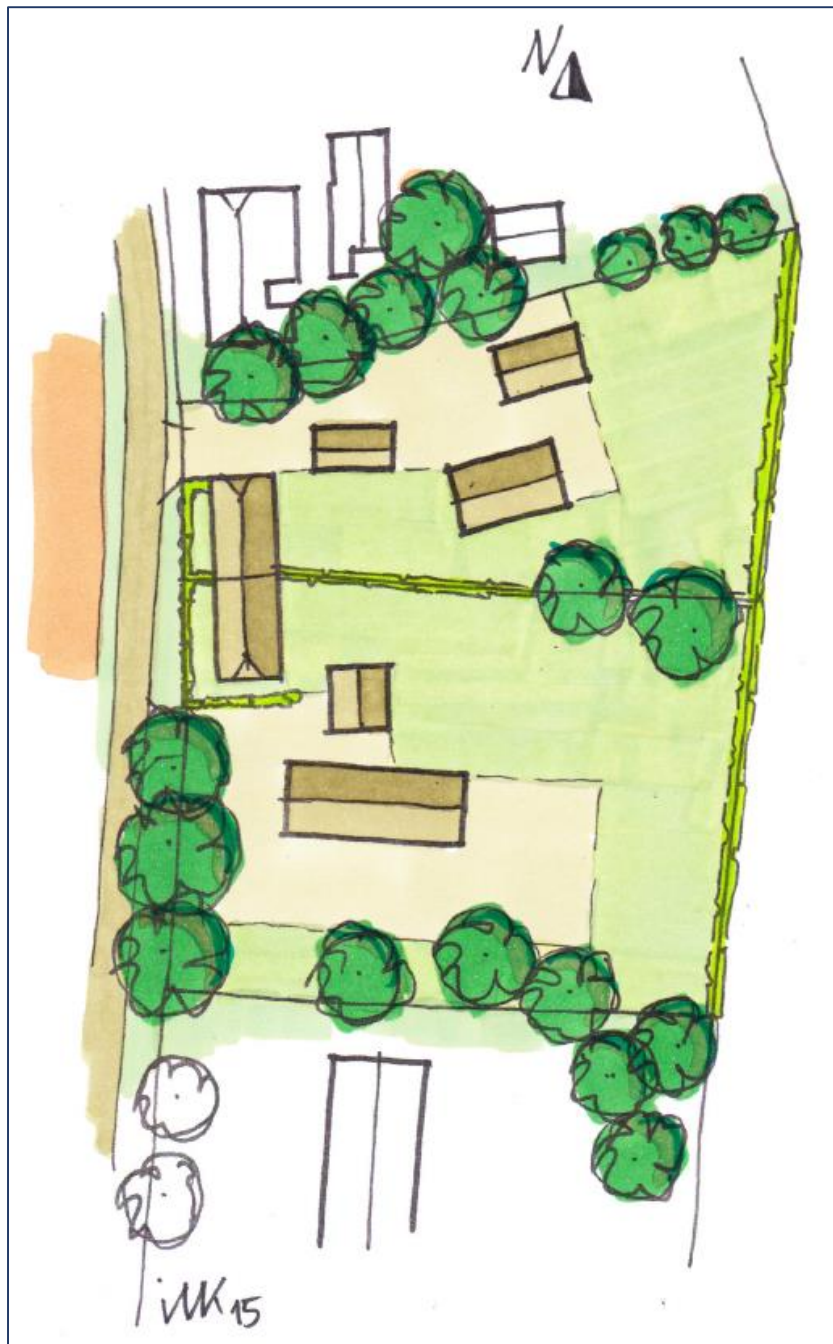
## 1.5 Leeswijzer

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

Vervolgens wordt ingegaan op de inpassing van het planvoornemen binnen het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleidskader (hoofdstuk 3 Beleidskader). Ook wordt de uitvoerbaarheid van het planvoornemen nader beoordeeld op milieu-, fysieke en economische aspecten (hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten).

Tot slot worden kort de juridische regeling (hoofdstuk 5 Juridische verantwoording) en de te volgen procedure (hoofdstuk 6 Procedure) aan de orde gesteld.

## 2 PLANVOORNEMEN



4  
schets (suggestie)  
toekomstige situatie

### 2.1 Ruimtelijke ontwikkeling

In het kader van het planvoornemen worden alle bestaande bedrijfsgebouwen gesloopt. Ook de oorspronkelijke boerderij wordt vrijwel geheel gesloopt. Hiervan blijven enkel een gedeelte van de voorgevel en de rechterzijgevel behouden. De boerderij wordt vervolgens wel weer nagenoeg volledig herbouwd, met gebruik van oorspronkelijke materialen en met behoud van de oorspronkelijke gevel-/kozijnverdeling (waarbij in de voorgevel een verdwenen tweede staldeur wordt teruggebracht). In de boerderij worden twee bedrijfswoningen gerealiseerd.

Aansluitend bij de gesplitste woonboerderij wordt ook het perceel in twee gedeelten gesplitst. Op beide perceelsgedeelten worden bedrijfsgebouwen tot een maximum oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> gerealiseerd. Deze mogen worden gebruikt ten behoeve van een timmerwerkplaats en/of stalling en opslag. Daarnaast worden bij de woningen nog bijgebouwen opgericht tot een maximum oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> per woning.

Om mogelijke hinder voor omwonenden zoveel mogelijk te voorkomen, worden de bedrijfsgebouwen te gebruiken voor de timmerwerkplaats, gesitueerd centraal in het plangebied. Daardoor wordt een grotere afstand tussen deze bedrijfsgebouwen en woningen van omwonenden gehandhaafd en eventuele hinder beperkt.

## 2.2 Boerderijsplitsing

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' is binnen de bestemming 'Bedrijf' de mogelijkheid opgenomen tot 'boerderijsplitsing'. De bestemming kan daarbij gewijzigd worden in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de splitsing van de voormalige bedrijfswoning in twee woningen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik niet mogelijk is;
- b. splitsing is alleen toegestaan indien het een woonboerderij betreft;
- c. deze wijziging is niet toegestaan op locaties ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- d. wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en 'Agrarisch met waarden- Landschap- en Natuurwaarden', waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen;
- e. de bouwmasa van de te splitsen woonboerderij dient een inhoud te hebben van ten minste 900 m<sup>3</sup>;
- f. bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan, met beide een inhoud van ten minste 400 m<sup>3</sup>;
- g. het bestaande architectonische karakter van de boerderij en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden, mogen niet worden aangetast;
- h. alle voormalige overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt waarbij geldt dat 15% van de oppervlakte van de voormalige overtollige bedrijfsgebouwen worden toegevoegd aan de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 240 m<sup>2</sup> per woning, waarbij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch waarden' gehandhaafd dienen te blijven;
- i. de woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
- j. de nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- k. de in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

Hoewel de bestemming niet gewijzigd wordt naar de bestemming 'Wonen', wordt aan het merendeel van deze voorwaarden wel voldaan:

- a. momenteel is ter plaatse geen sprake van een bedrijf, maar in het kader van het planvoornemen wordt gebruik ten behoeve van twee bedrijven wel mogelijk gemaakt. Agrarisch hergebruik is gelet op de beperkte omvang van het plangebied en de ingesloten ligging tussen andere bedrijven en woningen niet mogelijk. Aan deze voorwaarde wordt deels voldaan;

- b. er is sprake van een woonboerderij;
- c. er is geen sprake van landbouwontwikkelingsgebied;
- d. de bij het planvoornemen betrokken gronden behouden en krijgen een bedrijfsbestemming. Aan deze voorwaarde wordt niet voldaan;
- e. de te splitsen woonboerderij heeft een inhoud van ca. 1.500 m<sup>3</sup>;
- f. bij de splitsing ontstaan twee volwaardige woningen met een inhoud van ten minste 400 m<sup>3</sup>;
- g. de boerderij wordt nagenoeg volledig herbouwd. Het architectonisch karakter van de boerderij wordt daarbij niet aangetast. De authenticiteit van de boerderij is door de herbouw wel in het geding, er is sprake van aantasting van de cultuurhistorische waarden. Aan deze voorwaarde wordt deels voldaan;
- h. alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Echter per woning mag maximaal 250 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen en 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden teruggebouwd. Er vindt wel een aanmerkelijke reductie van de hoeveelheid bebouwing plaats, maar niet zodanig dat wordt voldaan aan deze voorwaarde. Een en ander hangt samen met het voorgenomen bedrijfsmatig gebruik, dat allen vorm kan worden gegeven als ook bedrijfsbebouwing wordt toegestaan. Aan deze voorwaarde wordt deels voldaan;
- i. de woningen leveren geen onevenredige beperking op voor (agrarische) bedrijven in de directe omgeving. In de directe omgeving is enkel sprake van burgerwoningen en lichte bedrijfsactiviteiten (stalling en opslag). Deze ondervinden geen beperkingen van een extra woning;
- j. in de nieuwe woning is sprake van een verantwoord woon- en leefklimaat. In deze planherziening zal dit verder onderbouwd worden;
- k. de aangegeven waarden ter plaatse hebben betrekking op de cultuurhistorische waarden. Hierop is onder g. reeds ingegaan.

In grote lijnen wordt derhalve wel voldaan aan de voorwaarden tot wijziging, echter op een tweetal punten is nadere onderbouwing noodzakelijk. Derhalve kan in onderhavig geval ook niet volstaan worden met een wijzigingsplan, maar is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De verder te onderbouwen punten betreffen:

- ✓ het na de splitsing te continueren bedrijfsmatig gebruik, waarbij per woning een bedrijf mag worden uitgeoefend en bedrijfsgebouwen mogen worden opgericht;
- ✓ de in het geding zijnde cultuurhistorische waarden.

In de volgende paragrafen wordt hier nader op ingegaan.

## 2.3 Bestemming 'Bedrijf'

In het verlengde van het planvoornemen wordt het gehele plangebied onder de bestemming 'Bedrijf' gebracht. Op basis van de wijzigingsbevoegdheid zou dit voor het gedeelte met thans de bestemming 'Bedrijf' de bestemming 'Wonen' moeten zijn. Aan de Bemmerstraat zijn thans reeds diverse bedrijfsbestemmingen gelegen. Daartussen is sprake van enkele burgerwoningen. Dit alles maakt van dit deel van de Bemmerstraat een gebied met een gemengd karakter. Dit gemengde karakter wordt nog eens versterkt door de ligging grenzend aan het bedrijventerrein Bemmer IV en op korte afstand van de regionale ontsluitingsweg N279 en de Zuid-Willemsvaart.

Op basis van dit gemengde karakter van de omgeving is het wederom toekennen van de bedrijfsbestemming aan het plangebied aanvaardbaar. Door de beperkte bedrijfsmogelijkheden die worden toegestaan (stalling en opslag, timmerwerkplaats), waarbij de zwaarste bedrijfsactiviteiten ook nog eens worden gecentreerd op het perceel (timmerwerkplaats) zal bovendien de invloed op de directe omgeving niet of nauwelijks toenemen. Van een bedrijf behorend tot milieucategorie 3 van de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” zal echter geen sprake kunnen zijn. De beperking dat maximaal 250 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing bij het bedrijf mag worden gebouwd, maakt doorgroei tot een bedrijf van milieucategorie 3 niet mogelijk.

Binnen de bestemming ‘Bedrijf’ wordt door middel van de functieaanduiding ‘opslag’ binnen het gehele bestemmingsvlak stalling en opslag mogelijk gemaakt. Door middel van de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – timmerwerkplaats’ wordt het inwerking hebben van een timmerwerkplaats mogelijk gemaakt. Deze laatste aanduiding ligt niet over het gehele bestemmingsvlak, maar is beperkt tot het centrale deel daarvan. Aan de noord- en zuidzijde wordt een strook van 20 m breed in acht genomen, waar de timmerwerkplaats niet is toegestaan. Zo ook is aan de zijde van de Bemmerstraat het gebruik als timmerwerkplaats slechts mogelijk tot aan de achterzijde van de woonboerderij (en het verlengde daarvan).

Inherent aan de bedrijfsbestemming is de mogelijkheid tot het oprichten van bedrijfsgebouwen. De bouwmogelijkheden blijven echter beperkt tot de 250 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen per bedrijf. In de huidige situatie zou ter plaatse 450 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen mogelijk zijn. Derhalve is slechts sprake van een toename van 50 m<sup>2</sup> (2x 250 m<sup>2</sup> verminderd met 450 m<sup>2</sup>) aan bedrijfsgebouwen. Daarnaast brengt de aanwezigheid van een extra bedrijfswoning de mogelijkheid tot 100 m<sup>2</sup> aan extra bedrijfsgebouwen met zich mee. Per saldo betekent dit een toename van 150 m<sup>2</sup> aan bebouwing (de extra woning brengt geen extra bebouwing met zich mee, want wordt gerealiseerd binnen de woonboerderij).

Daar staat echter de sloop van een grote hoeveelheid overvloedige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing tegenover (circa 1.450 m<sup>2</sup>). Tegenover de te slopen bebouwing staat de bouw van maximaal 2 x 250 m<sup>2</sup> en 2x100 m<sup>2</sup> = 700 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen en bijgebouwen. Door het planvoornemen wordt de hoeveelheid aanwezige bebouwing gehalveerd (dit is op basis van de huidige juridische mogelijkheden ook reeds het geval, maar door het ontbreken van geïnteresseerden in deze mogelijkheden, is deze reductie van de bebouwing tot op heden niet tot stand gekomen).

## 2.4 Cultuurhistorische waarden

De boerderij Bemmerstraat 8 is aangemerkt als een object met cultuurhistorisch waarde. In de geldende bestemmingsregeling is opgenomen dat het bestaande architectonische karakter van de boerderij en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden, niet mogen worden aangetast. Overigens is dit in het verleden geen aanleiding geweest om het pand tot rijks- of gemeentelijk monument aan te wijzen.



5  
*woonboerderij  
 met te behouden  
 voor- en rechterzijgevel*

Authentiek en behoudens waardig zijn de voor- en de rechter zijgevel van het woonhuis en de kap boven de stal en het feit dat dit een langgevelboerderij (voorbeeld van landelijke bouwkunst) is. In het kader van het planvoornemen is gekeken naar de mogelijkheden tot verbouw van de boerderij in twee woningen. Daarbij is geconstateerd dat verbouwen met behoud van genoemde elementen alleen tegen hoge kosten mogelijk is, waarbij met name de dakconstructie de mogelijkheden beperkt. De kapconstructie boven de stal rust namelijk op stalen (dwars)balken. Derhalve is de keuze gemaakt tot algehele herbouw met behoud van de voor- en zijgevel van het woonhuis, met het te vervangen deel van de voorgevel opgemetseld met oude stenen en met behoud van de kozijnverdeling. Er blijft derhalve ter plaatse sprake van een langgevelboerderij met authentieke elementen. Als geheel is de boerderij dan niet langer authentiek en cultuurhistorisch waardevol, maar qua type en situering en op onderdelen wel.

Gelet op de achteruitgang in conditie van de boerderij, zoals die na de aankoop heeft plaatsgevonden ten gevolge van de langdurige leegstand, en de verdere achteruitgang die op zal treden als de boerderij nog langer leeg blijft staan, is het planvoornemen ook vanuit het aspect cultuurhistorie aanvaardbaar. De boerderij blijft als langgevelboerderij op exact dezelfde locatie intact, met behoud van de meest waardevolle voor- en rechterzijgevel en zonder dat daarbij uitzonderlijke cultuurhistorisch waardevolle onderdelen verloren gaan.

Op de woonboerderij blijft de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' gehandhaafd. Hoewel de authenticiteit door de herbouw voor een belangrijk deel verloren gaat, rechtvaardigen de te behouden voor- en rechter zijgevel en het feit dat sprake is van een langgevelboerderij (voorbeeld van landelijke bouwkunst) wel deze aanduiding. De aanwezige vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevolle boom aan de Bemmerstraat blijft gehandhaafd en voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie boom'.

Door het intekenen van een bouwvlak wordt voorkomen dat aan de straatzijde, rond de waardevolle boom en de boerderij, bedrijfsbebouwing geplaatst kan worden. Het bouwen van bedrijfsgebouwen is beperkt tot het terreingedeelte achter de achtergevel van de woonboerderij en het verlengde daarvan.

## 3 BELEIDSKADER

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk een nieuwe integrale kijk op het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid tot 2040. In de SVIR staan drie hoofddoelen centraal om Nederland voor de middellange termijn tot 2028 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Om de concurrentiekracht van Nederland te vergroten is het van belang de ruimtelijk-economische structuur in Nederland te versterken. Een goed vestigingsklimaat staat centraal en vereist een hoogwaardig werk- en woonmilieu en een goede bereikbaarheid (1). Het versterken van de concurrentiekracht en het verbeteren van de bereikbaarheid zal gepaard gaan met het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving (2). Het behouden en waar nodig versterken van unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden is hierbij van groot belang (3).

Dit alles dient tot stand te komen door middel van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Indien er binnen een regio ontwikkelingen plaats zullen gaan vinden, dient conform de SVIR de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking', die tevens is opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gevolgd te worden.

Het planvoornemen draagt op kleine schaal bij aan het waarborgen van een hoogwaardig werk- en woonmilieu. Ter plaatse wordt aan het complex van een voormalig agrarisch bedrijf, dat al geruime tijd niet meer in gebruik is, een nieuwe invulling gegeven. Door de sloop van de verouderde en kwalitatief matige bedrijfsbebouwing en het voor zover mogelijk en haalbaar instandhouden/herstellen van de cultuurhistorische waarden van de woonboerderij wordt de ruimtelijke kwaliteit en daarmee de leefbaarheid in de directe omgeving verbeterd.

De ontwikkeling, die met het planvoornemen samenhangt, is dermate beperkt, dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is. De ontwikkeling betreft de herbestemming van een bestaand complex en vindt geheel plaats op een bestaand erf. Per saldo vindt daarbij sloop van een aanzienlijk deel van bebouwing plaats (na invulling van de bouw mogelijkheden circa de helft minder bebouwing aanwezig). Er is derhalve geen sprake van verstedelijking.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte genoemd, bevat regels ter bescherming van nationale belangen. De keuze voor deze belangen is reeds gemaakt in de SVIR en wordt met het Barro juridisch verankerd.

In totaal gaat het om dertien nationale belangen, waarvan er echter geen enkele betrekking heeft op het plangebied. Het plangebied en de directe omgeving daarvan vormen geen 'erfgoed van uitzonderlijke universele waarde' en zijn geen onderdeel van de 'ecologische hoofdstructuur'. Het Barro legt derhalve geen beperkingen op aan het planvoornemen.

#### 3.1.3 Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan het Rijksbeleid, zoals vastgelegd in de SVIR en het BARRO.



6  
Uitsnede Structurenkaart  
Structuurvisie RO 2014  
© ruimtelijkeplannen.nl

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

#### **Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014**

##### *Visie*

##### **Economische clusters: Regionale economische as en Economisch kennisccluster**

*Brabant kent een sterk industrieel DNA. De (maak- en proces) industrie en het agro-industrieel complex vormen nog steeds het kloppend hart van de economie en zijn de kern van de economische clusters. Ook de strategische ligging in Europa, te midden van mainports en grote bevolkingsconcentraties, blijft een sterke troefkaart voor de innovatieve economie. Een innovatieve economie die nieuwe verbindingen legt met maatschappelijke kansen op het gebied van slimme mobiliteit, duurzame energie, gezond ouder worden en een duurzame agro-food keten.*

##### **Regionale contrasten: Mozaïeklandschap**

*De provincie wil de contrasten tussen klei, zand en veenontginning versterken. Dit betekent enerzijds inzet op de ontwikkeling van functies die de grootschaligheid en de openheid van de kleigebieden ondersteunen. Anderzijds het versterken van het mozaïeklandschap van het Brabantse zand door menging van functies die de afwisseling en kleinschaligheid versterken.*

#### **Planvoornemen in relatie tot visie**

Het planvoornemen betreft een economische ontwikkeling, die tevens bijdraagt aan het versterken van de afwisseling en de kleinschaligheid. Concreet wordt ruimte geboden aan een klein onderdeel van de maakindustrie, in de vorm van een timmerwerkplaats.

Het planvoornemen betreft niet een uitbreiding van het bedrijventerrein Bemmer IV, maar maakt een bedrijfsvestiging mogelijk in de directe nabijheid daarvan. De bedrijfsvestiging past ter plekke binnen de bestaande kleinschalige structuur van de Bemmerstraat en de afwisseling daarin met niet-agrarische bedrijven en burgerwoningen.

## **Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014**

### *Structuren*

#### **Stedelijke structuur, zoekgebied verstedelijking**

*De aanduiding zoekgebied verstedelijking geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.*

#### **Landelijk gebied, gemengd landelijk gebied**

*Gebied waarbinnen verschillende functies in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving. Daarnaast wil de provincie ook dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken.*

#### **Hoofdwegennet, ambitie infrastructuur, tracezone Brainport-Oost**

*De provincie streeft naar een betere verknoping van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkelingen. De opgave is om de (inter)nationale concurrentiepositie van Brabant te versterken door economische kerngebieden, waaronder hoogstedelijke zones en stedelijke knooppunten, te ontwikkelen. De provincie streeft naar een verbetering van de bereikbaarheid van Noord-Brabant. De provincie wil de bereikbaarheid tussen steden, en tussen steden en omliggende regio's verbeteren. Daarbij wordt bestaande infrastructuur optimaal benut en infrastructuur uitgebouwd als dat noodzakelijk is. Nieuwe doorsnijdingen van het buitengebied door infrastructuur wil de provincie zoveel mogelijk voorkomen.*

### **Planvoornemen in relatie tot structuren**

De Bemmerstraat is onderdeel van het zoekgebied verstedelijking. Aan de Bemmerstraat hebben zich in het verleden reeds diverse functies ontwikkeld, die op een mogelijke verstedelijking vooruitlopen. Zo ook de bedrijfsfunctie voor Bemmerstraat 8. Continueren en beperkte uitbreiding van die bedrijfsfunctie conform het planvoornemen staat de mogelijke ontwikkeling tot stedelijk gebied in de toekomst niet in de weg.

Het planvoornemen voorziet in de omzetting van een voormalig agrarisch bedrijf in een tweetal kleinschalige bedrijven. Daarmee past het planvoornemen binnen het gemengd agrarisch gebied. De omzetting van de strook met agrarische bestemming in een bedrijfsbestemming vormt geen beperking van de agrarische productiestructuur. De omvang van de strook is dermate beperkt, dat deze van nauwelijks of geen betekenis is voor agrarische productie.

Het planvoornemen betreft feitelijk een herbestemming van een bestaand complex. Er vindt geen uitbreiding van het ruimtebeslag plaats, dat mogelijke verbeteringen van de infrastructuur in de weg kan staan.

### 3.2.2 Verordening ruimte 2014

#### **Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit**

##### **3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap, ad 1:**

*een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.*

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

In de situatie van het planvoornemen aan de Bemmerstraat, is in het kader van de LIR sprake van een waardestijging ten gevolge van het omzetten van de bestemming van 2.000 m<sup>2</sup> grond van een agrarische bestemming (waarde € 5,-) naar een bedrijfsbestemming (waarde € 80,-). Het toevoegen van een woning in een cultuurhistorisch pand is vrijgesteld van een bijdrage ingevolge de LIR. Volgens de LIR heeft voorgaande een waardestijging van € 150.000,- tot gevolg. De LIR-bijdrage, zijnde 20% van de waardevermeerdering, bedraagt dan € 30.000,-. Op deze bijdrage mogen de kosten van kwaliteitsverbeteringen voor het plangebied in mindering worden gebracht. In het geval van het planvoornemen betreft dit de sloop van ca. 1.450 m<sup>2</sup> aan stallen. Deze sloop vertegenwoordigt een waarde van € 36.200,-. Wordt dit bedrag van de LIR-bijdrage afgetrokken, dan resteert een negatieve LIR-bijdrage. Dit houdt in dat er uiteindelijk geen LIR-bijdrage verschuldigd is.

#### **Artikel 8 Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling**

##### **8.1 Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, ad 1:**

*in afwijking van artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) en artikel 4.2 (stedelijke ontwikkeling) kan een bestemmingsplan, ter plaatse van de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' voorzien in een stedelijke ontwikkeling.*

Het planvoornemen betreft niet een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van de herbestemming van een (voormalig) agrarisch bedrijfscomplex. Een eerdere herbestemming (bedrijfsbestemming met mogelijkheid tot stalling en opslag) heeft niet tot daadwerkelijk hergebruik geleid, derhalve wordt thans een nieuwe herbestemming mogelijk gemaakt.

## **Artikel 7 Gemengd landelijk gebied**

### **7.10 Niet-agrarische functies**

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, mits:
  - a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;
  - c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
  - d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
  - e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
  - f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
  - g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>;
  - h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
  - i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.
2. Een bestemmingsplan kan voorzien in een uitbreiding of wijziging van een bestaande niet-agrarische functie onder overeenkomstige toepassing van de bepalingen in het eerste lid.
3. In afwijking van het eerste lid, onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
  - a. de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;
  - b. overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6 tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;
  - c. de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

De locatie Bemmerstraat 8 is gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Concreet betreft het planvoornemen binnen dit gebied de uitbreiding en wijziging van een 'niet-agrarische functie'. Niet-agrarische functies zijn toegestaan in een bestemmingsplan, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Hierna wordt per voorwaarde wordt aangegeven op welke wijze het planvoornemen daaraan voldoet.

- a. De totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling bedraagt 8.100 m<sup>2</sup>. Daarmee gaat de ontwikkeling de maximaal toelaatbare omvang te boven. Daarbij is echter sprake van splitsing en uitbreiding van een bestaand bedrijfsperceel. De omvang van het bestaande bedrijfsperceel bedraagt circa 3.000 m<sup>2</sup>. Dit perceel wordt omwille van de verkoopbaarheid ervan (het complex staat al sedert de aankoop in 2008 in de verkoop) gesplitst, waarbij in de woonboerderij 2 bedrijfswoningen worden gerealiseerd. Na splitsing zouden twee bedrijfspercelen resteren met een gemiddelde oppervlakte van 1500 m<sup>2</sup>. Kijkende naar vergelijkbare bedrijfslocaties, zoals bijvoorbeeld elders aan de Bemmerstraat, betreft dit zeer kleine bedrijfspercelen.

Derhalve is ervoor gekozen de aangrenzende, geïsoleerd gelegen strook met agrarische bestemming, deels ook voor bedrijfsdoeleinden geschikt te maken, tot een maximum van 5.000 m<sup>2</sup>. De strook is gelegen tussen de bestaande bedrijfsbestemming en het aangrenzende bedrijventerrein Bemmer IV en maakt kadastraal al deel uit van de percelen met bedrijfsbestemming. Daarmee ontstaan 2 bedrijfspercelen met een gemiddelde omvang van circa 2.500 m<sup>2</sup>. Deze zijn nog steeds als kleinschalig aan te merken en komen qua oppervlakte en bebouwingsmogelijkheden overeen met elders aan dit deel van de Bemmerstraat gelegen bedrijfsbestemmingen. De resterende 3.100 m<sup>2</sup> behouden hun agrarische bestemming.

- b. Binnen het 'gemengd landelijk gebied' is naast de agrarische functie ruimte voor diverse andere functies, zoals wonen, werken, recreatie en natuur. Aan de Bemmerstraat is hieraan in het verleden al vormgegeven. Er is hier sprake van een mengeling van niet-agrarische bedrijven en burgerwoningen. Daarbij is sprake van een relatief klein gebied, begrensd door het bedrijventerrein Bemmer IV, de N279 en de Zuid-Willemsvaart. De N279 is hier te zien als grens tussen het stedelijk en landelijk gebied. De omgeving van de Bemmerstraat ligt daarbij, aansluitend aan Bemmer IV, aan de zijde van het stedelijk gebied. De uitbreiding van de bedrijfsfunctie betreft een vorm van 'werken' en past derhalve binnen het beleid voor dit gebied. Daarbij gaat beperkt een stook grond met agrarische bestemming verloren. De beperkte omvang van deze strook en de geïsoleerde ligging ervan te midden van bedrijfs- en woonbestemmingen, maakte echter dat hier in de praktijk al geen agrarisch gebruik plaatvond.
- c. Op de woonboerderij na wordt alle bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt. Dit betekent dat circa 1.450 m<sup>2</sup> aan verouderde bebouwing van matige kwaliteit wordt gesloopt. Daarvoor in de plaats mag per bedrijf maximaal 250 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing en 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen bij de bedrijfswoning worden opgericht. In totaal derhalve maximaal 700 m<sup>2</sup>. De hoeveelheid bebouwing wordt daarmee gehalveerd.
- d. De beoogde ontwikkeling betreft de reeds ter plaatse toegestane stalling en opslag, alsmede het opstarten van een timmerwerkplaats. Stalling en opslag worden conform de "VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering" aangemerkt als een milieucategorie 2-activiteit. De timmerwerkplaats betreft een milieucategorie 3.1-activiteit. In onderhavig geval is het op kleine schaal toelaten van een milieucategorie 3.1-activiteit noodzakelijk gebleken om tot verkoop van het bedrijfsperceel te komen. In het verleden is het nooit tot de verkoop voor sec stalling en opslag gekomen. De gewenste kleinschaligheid wordt werkstelligd door de timmerwerkplaats alleen op het centrale deel van de locatie toe te laten en de bijbehorende bedrijfsgebouwen in oppervlak te beperken tot maximaal 250 m<sup>2</sup>. De effecten van de bedrijfsactiviteiten op de omgeving zullen daardoor overeenkomen met de effecten van het enkel op de gehele locatie toelaten van milieucategorie 2-activiteiten.
- e. De beoogde ontwikkeling leidt tot twee zelfstandige bedrijven. De aanwezigheid van twee zelfstandige bedrijven wordt ter plaatse aanvaardbaar geacht, gelet op de aanwezigheid van reeds meerdere bedrijven aan dit deel van de Bemmerstraat en het feit dat de locatie grenst aan het bedrijventerrein Bemmer IV. Door de beperking van de bedrijfsbebouwing tot maximaal 250 m<sup>2</sup> per bedrijf, kan ter plaatse uitsluitend sprake zijn van twee kleinschalige bedrijven. Wanneer de bebouwing van het planvoornemen 'bij elkaar opgeteld' wordt, is nog steeds slechts sprake van een kleinschalige ontwikkeling. Verdere uitbreiding van de bedrijfspercelen in de toekomst is niet mogelijk door de ingesloten ligging

tussen de Bemmerstraat, het bedrijventerrein Bemmer IV en het bestaande bedrijf en de bestaande woning aan weerszijden van de locatie.

- f. Het planvoornemen voorziet niet in de realisering van een kantoorfunctie met baliefunctie, noch als onderdeel van het bedrijf, noch als zelfstandige kantoorvoorziening.
- g. Het planvoornemen voorziet niet in de realisering van een detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>, noch als onderdeel van het bedrijf, noch als zelfstandige detailhandelsvoorziening.
- h. De op grond van het planvoornemen beoogde bedrijfsactiviteiten zijn ook op termijn mogelijk op de percelen met een gemiddelde oppervlakte van circa 4.000 m<sup>2</sup> en binnen de maximaal toegestane bedrijfsbebouwing van 250 m<sup>2</sup> per bedrijf. Uitbreiding van de bedrijfsterreinen is, zoals onder e. al aangegeven niet mogelijk, uitbreiding van de maximaal toelaatbare bebouwing is niet aan de orde.
- i. Het planvoornemen betreft geen grootschalige ontwikkeling, noch bestaat de intentie om op termijn de bedrijfsactiviteiten grootschalig uit te breiden. Zoals onder e. en h. al aangegeven bestaan hiertoe ook niet de mogelijkheden. De ontwikkeling wordt enkel mogelijk gemaakt om een al geruime tijd leegstaand en onverkoopbaar voormalig agrarisch bedrijf van een nieuwe eigenaar en gebruiker te voorzien. Enerzijds komt dit de financiële positie van de gemeente Laarbeek ten goede, anderzijds betekent dit een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Er is niet langer sprake van een leegstaand complex, waarbij verval en verromming op de loer liggen en er vindt een aanmerkelijke reductie van de hoeveelheid bebouwing plaats.

### 3.2.3 Conclusie

Het planvoornemen voldoet naar de letter niet aan de regels uit de Verordening ruimte 2014, voor zover die van toepassing zijn, maar is wel in de geest in overeenstemming met het op basis van de Structuurvisie en de Verordening beoogde beleid. De in het geding zijnde provinciale belangen zijn afdoende gewaarborgd.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Structuurvisie Laarbeek 2010-2020: Groei in balans

In de Structuurvisie zijn voor de locatie Bemmerstraat 8 of de directe omgeving daarvan geen specifieke aanduidingen opgenomen. Wel is een meer algemene Visie op hoofdlijnen geformuleerd, waarin zaken aan de orde worden gesteld die ook op het planvoornemen betrekking hebben. In dit verband is ook de versterking van het buitengebied van belang. Daarover wordt onder meer gesteld:

- ✓ één van de uitgangspunten van de reconstructie-opgave is kwaliteitsverbetering van het buitengebied, onder andere door sloop van overbodige stallen en schuren;
- ✓ de bouw van woningen in het buitengebied is niet toegestaan behoudens indien het gaat om een eerste agrarische bedrijfswoning (binnen het bouwblok), de splitsing van een boerderij, het behoud van karakteristieke bebouwing door vestiging van één of meer wooneenheden, ruimte-voor-ruimte woningen en (onder voorwaarden) inwaartse intensivering van de aangewezen bebouwingsconcentratie.



7  
*bestaande bebouwingssituatie  
aan rechterzijde boerderij*

Het planvoornemen gaat uit van bijna een halvering van de bebouwing op de locatie Bemmerstraat 8. Daarmee wordt een wezenlijke bijdrage geleverd aan de ontstening van het buitengebied. Daarnaast is onderdeel van het planvoornemen de realisering van een extra woning. Deze wordt gerealiseerd door splitsing van een boerderij en draagt er mede toe bij dat een karakteristiek gebouw via herbouw met behoud van een deel van de cultuurhistorische waarden kan worden behouden.

Daarnaast zijn ook Twaalf speerpunten geformuleerd, die in een enkel geval ook op het planvoornemen betrekking hebben. Zo luidt Speerpunt 7:

- ✓ Uitvoering geven aan de Bedrijventerrein Structuurvisie Laarbeek met als belangrijk doel het integraal verbeteren van de productiestructuur in verschillen deelgebieden (kern, bedrijventerrein, buitengebied).

Het planvoornemen draagt bij aan verbetering van de productiestructuur in het buitengebied. Een al jaren leegstaand voormalig agrarisch bedrijf wordt geschikt gemaakt voor de uitoefening van kleinschalige bedrijfsdoeleinden. Door thans aan dit complex een nieuwe bruikbare functie toe te kennen, wordt voorkomen dat elders een beroep gedaan moet worden op nog niet voor bedrijfsuitoefening in gebruik zijnde gronden, terwijl tegelijkertijd sprake blijft van in onbruik geraakte gronden.

### **3.3.2 Conclusie**

Het planvoornemen is in lijn met het beleid uit de Structuurvisie Laarbeek 2010-2020: Groei in balans.

## 4 UITVOERINGSASPECTEN

### 4.1 Milieuaspecten

#### 4.1.1 Geluid

##### Wegverkeerslawaaï

###### **Wet geluidhinder**

*Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet in onderzoekszones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van geluidsbronnen. Indien een ruimtelijke ontwikkeling een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.*

De Wet geluidhinder en het besluit geluidhinder regelen de toegestane geluidbelasting door wegverkeerslawaaï op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige objecten. In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een akoestisch aandachtsgebied (zone) heeft. De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de status van de weg. Voor het plangebied van belang zijn de N279, de Bosscheweg en de Vonderweg. De N279 betreft een weg in buitenstedelijk gebied met 1 of 2 rijstroken. De zonebreedte bedraagt in dat geval 250 m. De woonboerderij, waarin de beide woningen gerealiseerd gaan worden, ligt op meer dan 250 m van de N279 en daarmee buiten de onderzoekszone. De Bosscheweg en de Vonderweg betreffen wegen in stedelijk gebied met 1 of 2 rijstroken en derhalve een zonebreedte van 200 m. De woonboerderij ligt op een afstand van meer dan 200 m van beide wegen en daarmee buiten de onderzoekszones.

Resteert enkel de Bemmerstraat zelf. Dit betreft een doodlopende straat, waaraan een tiental adressen met agrarische bedrijven, overige bedrijven en enkele woningen zijn gelegen. Uitgaande van een gemiddeld aantal verkeersbewegingen van 10 per adres per etmaal, betekent dit maximaal zo'n 100 verkeersbewegingen per etmaal. Op basis van dit zeer geringe aantal verkeersbewegingen kan gesteld worden dat er geen sprake zal zijn van overschrijding van de geldende normen voor wegverkeerslawaaï.

#### 4.1.2 Luchtkwaliteit

###### **Wet luchtkwaliteit, Wet milieubeheer**

*In de Wet luchtkwaliteit is bepaald dat de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm). Hoofdstuk 5 van de Wm maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.*

*In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO<sub>2</sub> met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogt, draagt het project in betekende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden.*

### **Bron luchtverontreiniging**

In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden. Echter als planvoornemen ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO<sub>2</sub> met minder dan 3% van de grenswaarde wordt verhoogd, draagt het project niet in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en hoeft er geen luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die per definitie niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat.

In het planvoornemen is sprake van een locatie waarop per saldo één nieuwe woning en één nieuw kleinschalig bedrijf worden toegevoegd. Gelet op het gestelde in de Regeling NIBM zullen deze zeker niet in betekende mate bijdragen aan luchtvervuiling. Een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

### **4.1.3 Bodemkwaliteit**

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de ruimtelijke onderbouwing van een nieuwe ontwikkeling een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Het planvoornemen voorziet in de splitsing van een woonboerderij in twee bedrijfswoningen en de uitbreiding van de bedrijfsbestemming om de vestiging van twee (in plaats van één) bedrijven mogelijk te kunnen maken. Daarbij wordt deels een agrarische bestemming omgezet in een bedrijfsbestemming. Ten behoeve van het planvoornemen zijn een Verkennend onderzoek & Nader onderzoek (Archimil, 2015) uitgevoerd. Uit de onderzoeken kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

1. Op twee plaatsen waar in het verleden bovengrondse opslag van olieproducten heeft plaatsgevonden zijn geen verontreinigingen met minerale olie of vluchtige aromaten in grond of grondwater aangetroffen;
2. Uit de toetsing van de analyseresultaten van het verkennend onderzoek volgt dat alleen in de puinhoudende bodemlaag onder de verharding een overschrijding van de interventiewaarde voor zink en koper wordt aangetroffen. Voor het overige ligt de mate van verontreinigingen plaatselijk weliswaar boven de reguliere (landelijk geldende) norm voor wonen doch ligt deze ruim onder de regionaal gehanteerde norm voor wonen met moestuin zoals deze in de Kempen wordt gehanteerd;
3. Naar de verontreiniging met metalen heeft aanvullend onderzoek plaatsgevonden waaruit volgt dat direct noordelijk van de boerderij een pad of demping gelegen lijkt te hebben waar puinresten worden aangetroffen. Binnen dit gebied komen heterogeen verspreid sterke verontreinigingen voor met zware metalen in een bodemlaag met een wisselende dikte, maar gemiddeld circa 30 cm dik. De oppervlakte van dit gebied wordt ingeschat op circa 260 m<sup>2</sup> waardoor er circa 78 m<sup>3</sup> grond als sterk verontreinigd zou kunnen worden beschouwd;

4. Deze sterke verontreinigingen doen zich met name voor onder de verharding en onder een deklaag van circa 50 cm. Er zal op basis hiervan geen sprake zijn van spoedeisendheid van sanering. Wanneer hier graafwerkzaamheden plaatsvinden dan dienen deze op basis van de huidig bekende gegevens te worden beschouwd als saneringswerkzaamheden die door een BRL7001 erkende aannemer dienen te worden uitgevoerd;
5. Het grondwater is plaatselijk sterk verontreinigd met zink en licht verontreinigd met barium, cadmium en nikkel;
6. Verspreid over de onderzoekslocatie verkeren asbesthoudende daken zich in slechte staat, ook worden verspreid over de locatie plaatselijk asbesthoudende materialen op het maaiveld aangetroffen;
7. Bij het verkennend onderzoek asbest is op één plaats asbest in de grove fractie (> 16 mm) aangetroffen. Analytisch is in de fijne fractie (< 16 mm) een zeer beperkte concentratie (0,1 mg/kgds) asbest aangetroffen;
8. Ter plaatse van twee onderzochte ruimtelijke eenheden in het nader onderzoek zijn geen sleuven met concentraties boven de interventiewaarde aangetroffen. Ook in twee aanvullend onderzochte sleuven ligt de concentratie aan asbest onder de interventiewaarde van 100 mg/kgds. Op basis hiervan zal geen sprake zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest;
9. Gelet op de staat van de asbesthoudende daken en de op het perceel aangetroffen golfplaten wordt het raadzaam geacht, teneinde verontreiniging in de toekomst te voorkomen, een asbestinventarisatie (SC540) en -sanering (SC530) uit te laten voeren.

De aanwezige verontreiniging met metalen zal worden gesaneerd. De saneringskosten van deze verontreiniging worden door de gemeente Laarbeek gedragen. De gemeente verkoopt in principe geen percelen die verontreinigd zijn. Bij de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zal nader naar het aspect asbest worden gekeken. Het verkennend onderzoek & Nader onderzoek Bemmerstraat 8 Beek en Donk is als bijlage 1 beschikbaar.

#### 4.1.4 Geur

##### **Wet geurhinder en veehouderij**

*Het geurbeleid voor bedrijven in de agrarische sector is bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). In deze wet worden normen gesteld voor de geurbelasting die een veehouderij (het dierenverblijf, niet de opslag van bijproducten e.d.) mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Deze belasting wordt berekend en getoetst aan de hand van een verspreidingsmodel (V-stacks model). Dit geldt echter alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Rgv. Voor dieren zonder emissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.*

##### **Bronnen van geurhinder**

Voor zover het planvoornemen voorziet in de realisering van een geurgevoelig object (zoals woningen) dient in het kader van het aspect geurhinder nagegaan te worden of het plangebied geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen de invloedssfeer van geurbronnen. In de omgeving van Bemmerstraat zijn op korte afstand van het plangebied geen veehouderijen aanwezig. Het agrarisch bedrijf aan de Bemmerstraat 5 is beëindigd. Voor deze locatie zijn plannen ontwikkeld voor de realisering van 4 burgerwoningen (waarvan 2 voormalige bedrijfswoningen).

Daarnaast wordt het plangebied reeds omgeven door een grote hoeveelheid bestaande woningen. Om qua geur een goed woon- en leefklimaat bij deze woningen te garanderen gelden voor op grotere afstand gelegen veehouderijen al beperkingen, waardoor ook voor de extrabedrijfswoning op de locatie Bemmerstraat 8 sprake zal zijn van een vergelijkbaar goed woon- en leefklimaat.

#### 4.1.5 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen.

Op de Risicokaart Noord-Brabant zijn de risicovolle inrichtingen en transportassen weergegeven. Uit deze kaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen sprake is van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen of transportassen. De risicocontouren van op grotere afstand gelegen inrichtingen en transportassen reiken niet tot over het plangebied. Er is geen sprake van een onaanvaardbaar risico in het kader van de externe veiligheid.

#### 4.1.6 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering draagt er zorg voor dat nieuwe bedrijven of inrichtingen een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven en/of inrichtingen gesitueerd worden. In de directe nabijheid van het plangebied zijn enkele bedrijven gericht op stalling en opslag en burgerwoningen aanwezig. Op basis van de publicatie 'Bedrijven en zonering' gelden voor de op basis van het planvoornemen toelaatbare bedrijfsactiviteiten de navolgende richtafstanden ten opzichte van woningen.

Bedrijf/inrichting:

|                      |               |                                 |
|----------------------|---------------|---------------------------------|
| ✓ Stalling en opslag | categorie 2   | min 30 m (rustige woonomgeving) |
| ✓ timmerwerkplaats:  | categorie 3.1 | min 50 m (idem)                 |

In de huidige situatie is op de locatie Bemmerstraat 8 reeds stalling en opslag toegestaan. Rond het voor deze bedrijfsdoeleinden te gebruiken perceelsgedeelte zou in principe reeds een zonering van 30 m aangehouden moeten worden tot burgerwoningen. Daarvan is in de huidige situatie echter al geen sprake. Voor de omgeving van de Bemmerstraat is dit echter geen probleem. De genoemde richtafstanden zijn afgestemd op een 'rustige woonomgeving'. Daarvan is hier echter geen sprake. De omgeving van de Bemmerstraat betreft een gemengd gebied, met van oudsher een mengeling van (agrarische) bedrijven, burgerwoningen en ontsluitingswegen. Voor dergelijke omgevingen mogen de richtafstanden met een stap verkleind worden, waardoor de volgende richtafstanden gaan gelden:

Bedrijf/inrichting:

|                      |               |                           |
|----------------------|---------------|---------------------------|
| ✓ Stalling en opslag | categorie 2   | min 10 m (gemengd gebied) |
| ✓ timmerwerkplaats:  | categorie 3.1 | min 30 m (idem)           |

De afstand van 10 m wordt in de huidige situatie en ook in de toekomstige situatie voor de activiteit stalling en opslag wel gehaald. Voor de benodigde 30 m voor de timmerwerkplaats geldt dit niet. Derhalve wordt in het planvoornemen vastgelegd dat de activiteit timmerwerkplaats slechts op 20 m uit de plangrens is toegestaan. Van de benodigde 30 m valt dan 20 m binnen het eigen bedrijfsperceel en nog slechts 10 m daarbuiten. Aan deze 10 m wordt zoals gezegd wel voldaan. De voorwaarde dat de activiteit timmerwerkplaats slechts op 20 m uit de plangrens toelaatbaar is, geldt niet voor de oostzijde van het plangebied. Hier grenst het plangebied aan het bedrijventerrein Bemmer IV, waar geen (bedrijfs)woningen zijn toegestaan. Door het op deze wijze vastleggen van de locatie van de timmerwerkplaats en de beperking dat maximaal 250 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing ten behoeve van de timmerwerkplaats mag worden gebouwd, worden de bedrijfsactiviteiten zodanig ingeperkt dat feitelijk sprake is van een bedrijf uit categorie 2. Tevens zorgen deze beperkingen ervoor dat dat de bedrijfsactiviteiten in de toekomst niet zodanig kunnen uitgroeien dat alsnog sprake wordt van een volwaardige timmerwerkplaats conform categorie 3.1.

#### **4.1.7 Mer(boordelings)plicht**

Ingevolge het Besluit m.e.r. moet worden getoetst of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieubeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de omzetting van een bedrijfsperceel, waarop stalling en opslag en één bedrijfswoning zijn toegestaan in een bedrijfsperceel met naast stalling en opslag ook een timmerwerkplaats en twee bedrijfswoningen. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieueffecten optreden. Dit blijkt ook uit de beschrijvingen van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor het planvoornemen is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r..

#### **4.1.8 Conclusie**

Op basis van de onderbouwingen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat vanuit milieuaspecten geen belemmeringen bestaan tegen het planvoornemen. Ook is het niet noodzakelijk voorwaarden aan de voorziene ontwikkeling te verbinden.

## 4.2 Fysieke aspecten

### 4.2.1 Water

#### **Watertoets**

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om in de toelichting bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de watertoets genoemd. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Het planvoornemen betreft de omzetting van een bedrijfsperceel, waarop stalling en opslag en één bedrijfswoning zijn toegestaan, in een bedrijfsperceel met naast stalling en opslag ook een timmerwerkplaats en twee bedrijfswoningen. Gezien het feit dat met de voorgenoemen ontwikkeling, die onder meer voorziet in de sloop van de bestaande stallen (ca. 1.450 m<sup>2</sup>), het aantal vierkante meters verhard oppervlak afneemt (er wordt maximaal 700 m<sup>2</sup> aan bebouwing teruggebouwd), is er geen reden om aan te nemen dat de huidige waterhuishoudkundige situatie dusdanig verandert dat een verslechtering van het waterkwantiteits- dan wel het waterkwaliteitssysteem waarneembaar is. Het is in principe dan ook niet noodzakelijk om onderhavige paragraaf in het kader van de watertoets voor te leggen aan het verantwoordelijke waterschap. Gelet op het oppervlak van de ingreep en de voorgestane aanleg van een zaksloot aan de achterzijde van het perceel wordt het planvoornemen toch voorgelegd aan het waterschap.

#### **Waterhuishoudkundige situatie**

De waterhuishoudkundige situatie ter plaatse betreft een samenstel van de bodemgesteldheid, het grondwatersysteem en het oppervlaktewatersysteem. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen van invloed zijn op de waterhuishoudkundige situatie.

Het planvoornemen heeft per saldo een vermindering van de totale hoeveelheid verhard oppervlak (bebouwing en erfverharding) tot gevolg. Dit betekent dat in ieder geval geen verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie zal optreden, in ieder geval hydrologisch neutraal wordt gebouwd en mogelijk zelfs de waterhuishoudkundige situatie beperkt zal verbeteren.

#### **Riolering**

De vuilwaterafvoer blijft conform de huidige situatie plaatsvinden via de riolering in de Bemmerstraat. Omdat alle bestaande bebouwing feitelijk wordt gesloopt en daarna herbouwd in de oorspronkelijke vorm (woonboerderij) dan wel in een nieuwe vorm (bedrijfsgebouwen) wordt wel van de mogelijkheid gebruik gemaakt om het hemelwater af te koppelen. Op het terrein worden daartoe voorzieningen aangelegd om dit hemelwater te bergen en zo mogelijk te infiltreren. Een aan te leggen zaksloot aan de achterzijde van het perceel kan mogelijk daarvoor benut worden. De belasting van de riolering kan hierdoor zo beperkt mogelijk blijven.

## 4.2.2 Flora en fauna

### **Natuurbeschermingswet 1998**

*De gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de gebiedsbescherming. Op grond van deze gebiedsbescherming vallen beschermde natuurmonumenten en de gebieden die op grond van de beide Europese richtlijnen zijn aangewezen als speciale beschermingszones (de zogenoemde Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) onder het regime van de Natuurbeschermingswet 1998.*

### **Gebiedsbescherming**

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de natuur. Het natuurbeschermingsrecht is te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Binnen dit kader zijn diverse beschermingsgebieden aangewezen. De belangrijkste beschermingsgebieden zijn Natura 2000-gebieden.

Het plangebied of de directe omgeving daarvan maakt geen deel uit van beschermde natuurgebieden. Omdat het planvoornemen daarnaast ook niet voorziet in het opstarten van activiteiten, die een grotere impact kunnen hebben op beschermde natuurgebieden in de wijdere omgeving, mag aangenomen worden dat het planvoornemen geen nadelige gevolgen heeft voor de gebiedsbescherming.

### **Flora- en faunawet**

*De soortenbescherming is vastgelegd in de Flora- en faunawet. Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de soortenbescherming. De Flora- en faunawet deelt de soorten in drie tabellen in. Voor soorten in de eerste tabel geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor soorten in tabel 2 is een ontheffingsaanvraag noodzakelijk, tenzij men beschikt over of de werkzaamheden (aantoonbaar) uitvoert volgens een door het ministerie van Economie, Landbouw en Innovatie (EL&I) vastgestelde gedragscode. De soorten in tabel 3 zijn het strengste beschermd. Afhankelijk van het planvoornemen en de beschermde soort die in of nabij het plangebied voorkomt vindt een afweging plaats.*

*Standaard geldt voor het gehele gebied de algemene zorgplicht zoals die in de Flora- en faunawet centraal staat (artikel 2). Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen genomen dienen te worden om nadelige gevolgen op flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Bovendien moeten de handelingen in logisch verband staan met het plan en geen doel op zich vormen. Deze zorgplicht geldt te allen tijde, ook indien een ontheffing of vrijstelling is verleend.*

### **Soortenbescherming**

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Er mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

Teneinde in beeld te krijgen welke soorten in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn, wordt een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Een belangrijke rol daarbij speelt de voorgenomen sloop van alle aanwezige bebouwing, die omdat deze al langere tijd niet meer in gebruik is, onderkomen zou kunnen bieden aan diverse soorten.

De uitkomsten van de quickscan flora en fauna worden in deze toelichting opgenomen.

#### 4.2.3 Cultuurhistorisch erfgoed

##### **Monumentenwet 1988**

*In de Monumentenwet 1988 is de bescherming van monumenten (in de zin van historisch erfgoed) geregeld. De wet heeft op een drietal terreinen van de monumentenzorg een regeling:*

- *de bescherming van onroerende monumenten (bouwwerken). De onroerende monumenten die op grond van de wet worden beschermd, worden rijksmonumenten genoemd;*
- *de bescherming van stads- en dorpsgezichten;*
- *een regeling omtrent archeologische monumentenzorg (planologische bescherming, opgravingsvergunningen, eigendom en depots en informatiesystemen).*

##### **Cultuurhistorisch erfgoed**

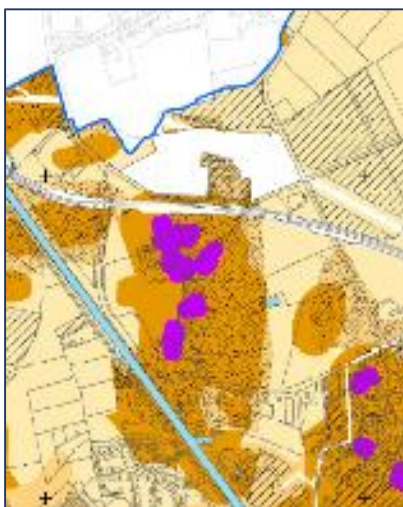
Cultuurhistorisch erfgoed neemt een steeds belangrijkere plaats in binnen de ruimtelijke ordening. Het bepaalt namelijk een groot gedeelte van de identiteit van de regio of provincie. Daarom is het zaak om cultuurhistorische bouwwerken en -objecten, landschappen en vlakken te beheren, behouden en waar nodig zelfs te ontwikkelen. Een zorgvuldige planologische omgang met deze objecten en landschappen is hierbij van groot belang.

De gemeente Laarbeek heeft haar cultuurhistorisch erfgoed vastgelegd op een Archeologische en Cultuurhistorische beleidskaart. Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de bekende of verwachte archeologische en cultuurhistorische monumenten door terreinen met bekende of verwachte monumenten geen bestemming te geven die het bodemarchief of erfgoed kan schaden. Aan deze terreinen wordt de (dubbel)bestemming waarde archeologie/cultuurhistorie gegeven. Bij het verlenen van vergunningen wordt rekening gehouden met bekende of verwachte monumenten door indien nodig eerst een onderzoek naar de waarde van de terreinen te laten instellen en zo nodig aan de vergunning voorwaarden te verbinden.

##### **Archeologie**

Uitgangspunt van de wet- en regelgeving aangaande archeologie is dat archeologische waarden in situ (ter plekke) bewaard moeten blijven. Er dient te worden nagestreefd de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard.

Op de gemeentelijke Archeologische beleidskaart is het plangebied deels gelegen binnen Categorie 3: Gebied met hoge verwachting, historische kern, en deels binnen Categorie 4: Gebied met hoge verwachting. Voor het gehele plangebied geldt daarnaast de aanduiding 'Esdek'. Op basis van deze aanduidingen kan bepaald worden of ten behoeve van het uitvoeren van werkzaamheden archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Binnen Categorie 3 is dit aan de orde bij een projectgebied met een oppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup> en een ingreep met een diepte van meer dan 30 cm, binnen Categorie 4 met esdek bij een projectgebied met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en een ingreep met een diepte van meer dan 50 cm. Gelet op het planvoornemen, waarbij de sloop van circa 1.450 m<sup>2</sup> aan bestaande bebouwing is voorzien en vervolgens de bouw van nieuwe bedrijfs- en bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> per gebouw wordt voor het plangebied geen verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Door de in het verleden aangebrachte bebouwing en verharding zullen grote delen van de ondergrond al geroerd en daardoor verstoord zijn. Daarnaast zijn de oppervlakten van de nieuwe bedrijfsgebouwen zodanig beperkt, dat mede daardoor afgezien kan worden van het uitvoeren van een archeologisch onderzoek.



8 en 9  
uitsneden uit  
cultuurhistorische en  
archeologische beleidskaart

### Cultuurhistorie

De gemeentelijke Cultuurhistorische beleidskaart duidt het oostelijke gedeelte van het plangebied aan als Categorie 3: Object of gebied met een hoge cultuurhistorische waarde. De zelfde categorie-aanduiding geldt voor de Bemmerstraat (als zijnde een lijn met een redelijk hoge waarde voor historische geografie). De aanduiding voor het oostelijk gedeelte van het plangebied hangt samen met de oorspronkelijke overgang van de lintbebouwing aan de Bemmerstraat naar het buitengebied. Door de realisering van het bedrijventerrein Bemmer IV zal deze oorspronkelijke overgang grotendeels verdwijnen. De invloed van het planvoornemen op dit gebied is daarmee vergeleken te verwaarlozen. Het planvoornemen laat het tracé en de verschijningsvorm van de Bemmerstraat ongemoeid. Er blijft sprake van de ligging van een boerderij direct aan de straat en bedrijfsbebouwing daarachter.

Tot slot is enige cultuurhistorische waarde toe te kennen aan de boerderij (hoewel deze niet zodanig hoog is dat deze op de Cultuurhistorische beleidskaart is vastgelegd). Om deze waarde nader in beeld te krijgen heeft een visuele opname van deze langgevel boerderij plaatsgevonden (gemeente Laarbeek, 2015). Daarbij is geconcludeerd dat de voor- en de rechter zijgevel van het woongedeelte authentiek en cultuurhistorisch waardevol zijn en bovendien in goede bouwkundige staat. Ook het dak is origineel en in goede staat.

De houten spanten van het stalgedeelte zijn cultuurhistorisch waardevol, maar aangetast door houtworm, boktor en bruin-rot veroorzakende schimmels. De kap boven het woongedeelte dient in ieder geval vervangen te worden. Het planvoornemen voorziet in een herbouw van de boerderij met behoud van de voor- en rechter zijgevel van het woongedeelte. Bij de herbouw blijft de kozijnverdeling behouden. De boerderij wordt als langgevelboerderij op dezelfde locatie herbouwd. Het behouden van de dakconstructie stuit op kostentechnische bezwaren. Omdat deze ook de toekomstige gebruiksmogelijkheden beperkt, is ervan afgezien deze te behouden.

#### 4.2.4 Duurzaamheid

##### *Duurzaam ontwikkelen*

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Laarbeek heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.

Met het planvoornemen wordt nauw aangesloten bij voorgaande uitgangspunt. De milieubelasting blijft beperkt, doordat geen onnodig nieuw ruimtebeslag voor de realisering van een extra bedrijfskavel noodzakelijk wordt.

##### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De ontwikkeling, die met het planvoornemen samenhangt, betreft de herbestemming van een bestaand complex en vindt geheel plaats op een bestaand erf. Per saldo vindt daarbij sloop van een aanzienlijk deel van bebouwing plaats (na invulling van de bouwmogelijkheden circa de helft minder bebouwing aanwezig). Bij de bepaling in hoeverre hierbij sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarop de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' van toepassing is, is aansluiting gezocht bij recente jurisprudentie (ABRvS 6 mei 2015, zaaknummer 201406713/1/R4).

De strekking van de uitspraak in deze zaak luidt dat indien het voorgaande plan, dat is vastgesteld voor inwerkingtreding van de Ladder, bebouwing onder het overgangsrecht brengt, die bebouwing vervolgens is gesloopt en het nieuwe plan voorziet in herbouw ter plaatse van de gesloopte bebouwing, zij het tot een kleinere oppervlakte dan de eerder aanwezige bebouwing, er geen sprake is van een nieuw ruimtebeslag en daarmee niet van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het planvoornemen voorziet in een vergelijkbare ontwikkeling, derhalve is de Ladder niet van toepassing.

#### 4.2.5 Conclusie

Op basis van de onderbouwingen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat fysieke aspecten geen belemmeringen opleggen aan het planvoornemen. Ook is het niet noodzakelijk voorwaarden aan de voorziene ontwikkeling te verbinden.

### 4.3 Economische aspecten

#### 4.3.1 Anterieure overeenkomst

Het planvoornemen betreft de splitsing van een boerderij in twee bedrijfswoningen en het uitbreiden en in tweeën splitsen van het bijbehorende bedrijfsperceel. Derhalve is het plan aan te merken als een bouwplan conform artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, waardoor de gemeenteraad in beginsel verplicht is bij de regeling in een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

In onderhavig geval heeft de gemeente er echter voor gekozen om met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst te sluiten. Tussen initiatiefnemer en gemeente moet toch al een overeenkomst gesloten worden over de verkoop van het complex. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd.

De met het planvoornemen samenhangende kosten hebben met name betrekking op de sloop- en (her)bouwkosten. Deze kosten worden door de initiatiefnemer gedragen.

#### **4.3.2 Planschade**

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge van onder meer een wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming in die schade toe. Daarbij geldt dat het moet gaan om schade die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en die niet reeds voldoende anderszins is verzekerd.

Naar verwachting zal in onderhavig geval slechts beperkt sprake zijn van planschade. Ter plaatse is reeds het uitvoeren van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Het perceelsgedeelte waarop dit kan plaatsvinden wordt weliswaar uitgebreid en er mag sprake zijn van twee in plaats van één bedrijf, maar de corresponderende bouwmogelijkheden nemen nauwelijks toe. Daarnaast neemt door de situering van de zwaardere (milieucategorie 3.1) activiteiten centraal op het perceel de milieubelasting op de omgeving niet toe. Een planschaderisico-analyse is dan ook niet uitgevoerd.

#### **4.3.3 Conclusie**

Op basis van de onderbouwingen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat het planvoornemen economisch haalbaar is en niet leidt tot extra kosten voor de gemeente Boxmeer.

### **4.4 Handhaafbaarheid**

#### **4.4.1 Regeling conform bestemmingsplan “Buitengebied”**

In onderhavige bestemmingsplan wordt het planvoornemen van een bestemmingsregeling voorzien, die is afgestemd op de bestemmingsregeling uit het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Laarbeek. Bij het opstellen van de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied” is reeds de nodige aandacht besteed aan de handhaafbaarheid daarvan. Door voor het plangebied aan te sluiten bij deze regels, is de handhaafbaarheid van de regeling voldoende gewaarborgd.

#### **4.4.2 Conclusie**

Op basis van voorgaande mag geconcludeerd worden dat de handhaafbaarheid van de toekomstige situatie binnen het plangebied afdoende gewaarborgd is.

## 5 JURIDISCHE VERANTWOORDING

### 5.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de planregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- de Woningwet.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

### 5.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden: 'Bedrijf';
- de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorische bomen';
- de functieaanduidingen 'opslag', 'specifieke vorm van bedrijf – timmerwerkplaats', 'bedrijfswoning' en 'cultuurhistorische waarden' binnen de bestemming 'Bedrijf';
- de aanduidingen 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' en 'maximum oppervlakte (m<sup>2</sup>)' binnen het bouwvlak.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. Daarbuiten mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.

### 5.3 Toelichting op de regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

- inleidende regels, met de gebruikte 'begrippen' en 'wijze van meten';
- bestemmingsregels, met de regels voor de binnen het plangebied gelegen bestemmingen en dubbelbestemmingen;
- algemene regels, met een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels en de algemene afwijkings- en wijzigingsregels;
- overgangs- en slotregels, met de regels over het overgangsrecht en de wijze van aanhalen van het plan.

In de regels van de bestemming 'Bedrijf' is door middel van voorwaardelijke bepalingen vastgelegd dat het bouwen van bouwwerken en het gebruiken van gronden voor de bestemming alleen is toegestaan na uitvoering van de sloop van de verouderde, niet waardevolle bebouwing.

## 6 PROCEDURE



10  
*achterzijde bedrijfsgebouwen  
gezien vanaf Bemmer IV*

### 6.1 Vooroverleg

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

#### 6.1.1 Provincie Noord-Brabant

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

#### 6.1.2 Waterschap Aa en Maas

Het ontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van de watertoets ter beoordeling aan het waterschap Aa en Maas aangeboden.

### 6.2 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

Ontwerp:

- publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro. Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad

Vaststelling:

- vaststelling door de Raad
- mogelijkheid reactieve aanwijzing
- publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn

Inwerkingtreding:

- na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

Beroep:

- beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

### 6.3 Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan is conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken (van 11 september 2015 tot en met 23 oktober 2015) ter inzage gelegd in het gemeentehuis en digitaal raadpleegbaar gesteld. Binnen deze termijn is één zienswijzen bij het plan ontvangen. In de zienswijze worden enkele opmerkingen gemaakt, die aanleiding zijn geweest tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- in de toelichting is nader onderbouwd dat er geen bedrijf ontstaat behorend tot milieucategorie 3 van de VNG-brochure;
- de omvang van het bedrijfsperceel is beperkt tot 5.000 m<sup>2</sup>;
- de berekening conform de LIR is gecorrigeerd;
- aan de regels zijn voorwaardelijke bepalingen toegevoegd om de sloop van de verouderde bedrijfsbebouwing te waarborgen.

De feitelijke beoordeling van de zienswijze is onderdeel van het raadsvoorstel bij de vaststelling van het bestemmingsplan.