

BESTEMMINGSPLAN

Pater Becanusstraat – Molenweg Beek en Donk



Identificatiecode: NL.IMRO.1659.BPBDPBecstrMolenw-VG01

Status: Vastgesteld

Datum: 1 februari 2018

Projectnummer: 53 - 023

Van Kempen RO

ir Joop van Kempen
Peelkant 33
5845 EG Sint Anthonis

T 06 183 363 42
E joop@vankempenro.nl
I www.vankempenro.nl

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Plangebied.....	7
1.3	Juridische status plangebied	7
1.4	Leeswijzer.....	8
2	Planvoornemen	9
2.1	Gebiedsbeschrijving	9
2.2	Plangebied.....	10
2.3	Planvoornemen	11
3	Beleidskader.....	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid.....	14
3.3	Gemeentelijk beleid	17
4	Sectorale aspecten	19
4.2	Fysieke aspecten.....	23
4.3	Uitvoerbaarheid.....	26
4.4	Handhaving	27
5	Juridische aspecten	28
5.1	Wettelijk kader	28
5.2	Toelichting op de verbeelding	28
5.3	Toelichting op de regels	28
5.4	De bestemmingen	29
6	Procedure.....	30
6.1	Vooroverleg	30
6.2	De te volgen procedure.....	30
6.3	Ter inzage legging.....	31
 Bijlage		
1	Verkennd bodemonderzoek	

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

De vasteplantenkwekerij aan de Pater Becanusstraat en Molenweg in Beek en Donk is zich aan het heroriënteren op de toekomst. In dat kader bestaat niet langer de behoefte aan de beide bestaande bedrijfswoningen Pater Becanusstraat 100 en Molenweg 47. De huidige exploitanten van het bedrijf zijn inmiddels elders woonachtig. Evenmin bestaat nog de behoefte aan de bouw van twee kassencomplexen aan weerszijden van de Pater Becanusstraat. In het verleden is hier wel vergunning voor verleend, maar het is nooit tot realisatie gekomen.

Gelet op de veranderde behoefte bestaat het voornemen om de beide bedrijfswoningen her te bestemmen tot burgerwoning, in combinatie met een aanzienlijke reductie van de bouwmogelijkheden voor de vasteplantenkwekerij. Daarbij wordt afgezien van het bouwen van de reeds vergunde kassencomplexen.

Concreet betreft het planvoornemen ter plaatse van het perceel Molenweg 47 (ten zuiden van de Pater Becanusstraat):

- ✓ het onder de bestemming 'Wonen' brengen van de aanwezige woning, alsmede ca. 2.000 m² van de omliggende gronden;
- ✓ het onder de bestemming 'Agrarisch – 1' brengen van de resterende gronden;
- ✓ de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' komt daarmee geheel te vervallen en daarmee de mogelijkheid tot het bouwen van kassen en andere bedrijfsgebouwen.

Woning Molenweg 47



Ter plaatse van het perceel Pater Becanusstraat 100 (ten noorden van de Pater Becanusstraat) gaat het planvoornemen uit van:

- ✓ het onder de bestemming 'Wonen' brengen van de aanwezige woning, alsmede het grootste deel het daar omheen liggende woonperceel;
- ✓ het onder de bestemming 'Agrarisch – 1' brengen van het resterende, achterste gedeelte van het woonperceel;
- ✓ het onder de bestemming 'Agrarisch – 2' brengen van de gronden ten noordwesten van het woonperceel;
- ✓ de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' komt daarmee te vervallen voor bovengenoemde gronden en daarmee de mogelijkheid tot het bouwen van kassen en andere bedrijfsgebouwen;
- ✓ de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' blijft enkel gehandhaafd voor de gronden ten zuidoosten van het woonperceel. Hier blijft de mogelijkheid bestaan om kassen en bedrijfsgebouwen te bouwen. Omdat de eerder gerealiseerde bedrijfswoning wordt afgesplitst, wordt de realisering van een nieuwe bedrijfswoning hierbij uitgesloten.

Doel

Het omzetten van de bedrijfswoningen naar burgerwoningen past niet binnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast laat dit bestemmingsplan het gebruik als 'agrarisch bedrijf' toe voor een groot deel van de eerder genoemde gronden.

De gemeente Laarbeek heeft eerder aangegeven dat zij in principe mee wil werken aan de wijziging van de bestemmingen onder de voorwaarden dat de vergunningen voor de tuinbouwkassen komen te vervallen, de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' voor een belangrijk deel komt te vervallen en wordt gewijzigd naar 'Agrarisch – 1' en 'Agrarisch - 2' zonder functieaanduiding 'glastuinbouw' en er een bijdrage wordt geleverd conform de landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Laarbeek. In voorliggend bestemmingsplan wordt aangetoond dat het planvoornemen ter plaatse aanvaardbaar en haalbaar is.

Woning Pater Becanusstraat 100



Bestemmingsplan Pater Becanusstraat – Molenweg Beek en Donk - toelichting

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de westrand van de kern Beek en Donk, op korte afstand van de Goorloop. Het plangebied maakt feitelijk nog deel uit van het buitengebied van Laarbeek. De percelen waarop het planvoornemen betrekking heeft zijn kadastraal bekend als gemeente Beek en Donk, sectie I, perceelsnummers 1117, 1263, 1269, 1363, 1364, 2213 en 3219.

Het plangebied ligt aan weerszijden van de Pater Becanusstraat, ter hoogte van de aansluitingen van de Molenweg en de IJsweg. De in het plangebied aanwezige woningen zijn plaatselijk bekend Pater Becanusstraat 100 en Molenweg 47.

1.3 Juridische status plangebied

Voor het plangebied zijn thans meerdere bestemmingsplannen van kracht:

- ✓ Het bestemmingsplan “Buitengebied”, vastgesteld op 6 juli 2010.
- ✓ Het bestemmingsplan “Buitengebied, 1^e herziening”, vastgesteld op 4 december 2013.

Het plangebied heeft op basis van de geldende bestemmingsplanregeling de bestemmingen ‘Agrarisch’ en ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’. Gedeeltelijk is over die bestemmingen de functieaanduiding ‘glastuinbouw’ gelegen. Op basis daarvan is ter plaatse de uitoefening van een agrarisch bedrijf, gericht op glastuinbouw, toegestaan.

Over het plangebied ligt verder de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’. Op basis daarvan gelden beperkingen voor het bouwen van bouwwerken en het uitvoeren van werken en werkzaamheden indien deze een oppervlakte beslaan groter dan 100 m² of dieper gaan dan 0,40 m. Daarnaast ligt over het plangebied de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’.

Luchtfoto ligging plangebied (@2017 Google)



Op basis van de geldende bestemmingen is het gebruik van de beide aanwezige woningen als burgerwoning niet toegestaan. Daarnaast is binnen de agrarische bestemming het mede voorgestane gebruik als tuin en/of groenvoorziening niet toegestaan, zoals dat wel is toegestaan bij vergelijkbare agrarische percelen aan de rand van de kern Beek en Donk.

De geldende bestemmingen laten binnen de aanduiding 'glastuinbouw' ook nog steeds het oprichten van kassen toe. In het kader van het planvoornemen is dit niet langer gewenst. Enkel agrarisch gebruik zonder verdere bouw mogelijkheden is nog aan de orde. Tot slot valt de te handhaven agrarische bedrijfsbebouwing niet geheel binnen het geldende bouwvlak. Een aangepaste regeling, die tevens nog het oprichten van een nieuwe bedrijfswoning uitsluit, is noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van voorliggend bestemmingsplan is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. In hoofdstuk 1 is omschreven waarom een nieuw bestemmingsplan is opgesteld en met welk doel.

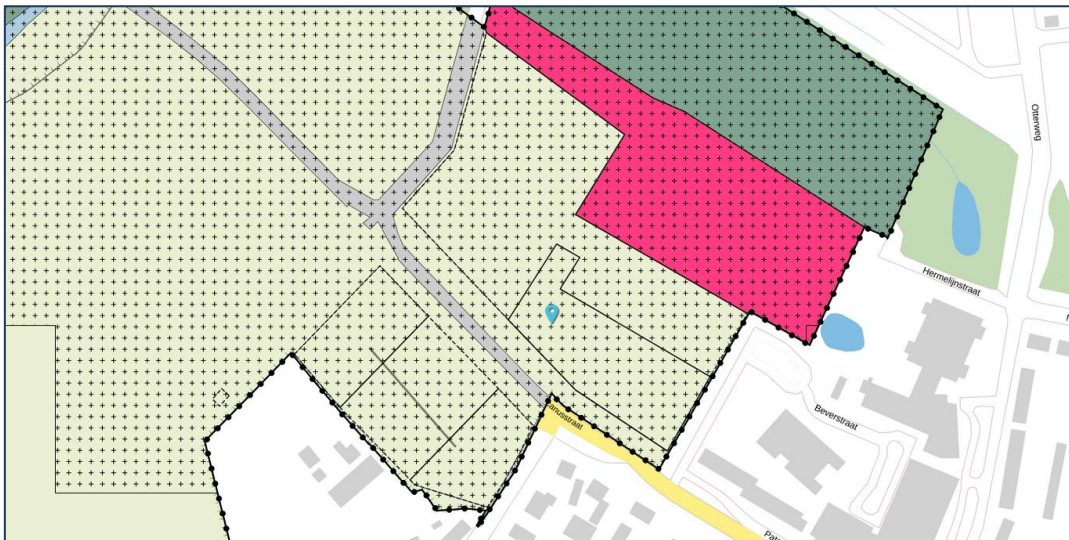
In hoofdstuk 2 zijn een gebiedsbeschrijving en een beschrijving van het planvoornemen opgenomen. Het planvoornemen is beschreven aan de hand van de onderdelen herbestemming bestaande situatie en landschapsinvesteringsregeling Laarbeek.

Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beleidsbeschrijving opgenomen, waarbij een korte beschrijving is gegeven van het voor het gebied relevante beleid. Steeds is aangegeven op welke wijze het planvoornemen binnen deze beleidskaders past.

In hoofdstuk 4 zijn de uitvoeringsaspecten opgenomen. Daarbij wordt aangegeven op welke wijze met milieuaspecten (zoals bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit en geur en externe veiligheid), fysieke aspecten (zoals waterhuishouding, archeologie, cultuurhistorie en flora en fauna) en economische aspecten (zoals kostenverhaal en planschade) is omgegaan.

Hoofdstuk 5 bevat een toelichting op de juridische opzet van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 6 tot slot beschrijft de procedure, die het bestemmingsplan moet doorlopen.

Geldende bestemmingsplanregeling (©2017 ruimtelijkeplannen.nl)



2 PLANVOORNEMEN

2.1 Gebiedsbeschrijving

De kern Beek en Donk ligt in het oosten van de gemeente Laarbeek. De kern is grotendeels gelegen aan de westzijde van de Zuid-Willemsvaart en ten noorden van het Wilhelminakanaal. Het grootste gedeelte van de kern bevindt zich ook ten noorden van de Lieshoutseweg of N615.

Van oorsprong bestaat Beek en Donk uit twee afzonderlijke kernen: de kern Beek en de Kern Donk. Beide afzonderlijke kernen worden in de huidige situatie nog van elkaar gescheiden door de aanwezige, karakteristieke en waardevolle 'groene long'. Aan de noordzijde van de groene long ligt de kern Donk, ten zuiden de kern Beek. Onderhavig plangebied is gelegen aan de westzijde van de kern Beek. Deze kern is ontstaan als een bebouwingslint op een oeverwal van de Aa. Het Heuvelplein is in een latere periode gevormd tot het centrum van Beek en kenmerkt zich door een authentiek historisch dorpsgebied met een aantal bijzondere bouwkundige objecten. Ten westen van het historische dorpsgebied is een oude kerktoeren gelegen, tegenwoordig ingesloten door woonwijken en maatschappelijke voorzieningen. De woonbebouwing is in de loop van de 20ste eeuw voornamelijk ten noorden en oosten van de historische kern, langs en tussen oude agrarische linten, gerealiseerd.

Beek en Donk is grotendeels omgeven door waardevol buitengebied. Ten westen en oosten van de kern liggen het beekdal van de Goorloop respectievelijk het beekdal van de Aa, gecombineerd met het landgoed Eykenlust. Deze overgangen naar het buitengebied worden als waardevol gezien.

De kern Beek bestaat overwegend uit woningbouw bestaande uit 1 à 2 bouwlagen met een kap. Aangrenzend aan het plangebied is de woonwijk Laarsche Velden Noord in ontwikkeling. Deze woningbouwontwikkeling voorziet in de realisatie van diverse woningtypologieën, zoals goedkope huur- en koopwoningen, middeldure en dure koopwoningen (vrije sector), zelfbouwkavels (vrije sector) en Ruimte voor Ruimte woningen.

Plangebied tussen 'groene long' en Laarsche Velden in ontwikkeling



Het plangebied is gelegen in het westen van de kern Beek in het overgangsgebied tussen de bebouwde kom van Beek en het landelijke buitengebied. Op een afstand van ruim 250 m ten noordwesten van het plangebied loopt de Goorloop. Ten noordoosten van het plangebied ligt de groene long die vanaf de Goorloop in oostelijke richting de kern inloopt en de scheiding tussen de delen Beek en Donk vormt. De groene long bestaat ter plaatse uit beboste percelen met waterpartijen.

2.2 Plangebied

Het plangebied aan de Molenweg bestaat uit een in 2010 herbouwde bedrijfswoning (Molenweg 47). De woning bestaat uit 1 bouwlaag met een rieten kap en heeft daarmee een landelijke uitstraling. De gronden rondom de woning zijn ingericht als tuin met voornamelijk gazon. De overige gronden van het plangebied ten zuidwesten van de Pater Becanusstraat zijn nog in gebruik ten behoeve van de hier gevestigde vaste plantenkwekerij. Hierdoor kent het plangebied een open en groene uitstraling. De bebouwing is beperkt tot de (bedrijfs)woning met het daarbij behorende (geschakelde) bijgebouw.

Het plangebied aan de Pater Becanusstraat bestaat uit de oorspronkelijke bedrijfswoning (Pater Becanusstraat 100) en de ten oosten daarvan gelegen bedrijfsgebouwen en kassen. De woning bestaat eveneens uit 1 bouwlaag met een rieten kap en kent een vergelijkbare landelijke uitstraling. De bedrijfsgebouwen bestaan uit 1 bouwlaag, afgedekt met een kap. De bedrijfsgebouwen en kassen zijn door middel van groenvoorzieningen grotendeels aan het zicht onttrokken. De gronden ten noordwesten van de Pater Becanusstraat 100 maken deel uit van de plantenkwekerij. Deze gronden hebben een vergelijkbare open, groene uitstraling.

Binnen het plangebied en de daar vigerende bestemmingen is het nog mogelijk om de bedrijfsbebouwing uit te breiden. Hiervoor zijn in het verleden ook omgevingsvergunningen voor het bouwen verleend. Op basis van reeds verleende en onherroepelijke vergunningen is het toegestaan om ter plaatse van de gronden aan de Molenweg, achter de bedrijfswoning, nog een kassencomplex en bedrijfsloods te realiseren met een totaal oppervlak van 3.600 m².

Molenweg gezien richting Laarsche Velden, rechts bedrijfswoning Molenweg 47



Op de gronden aan de Pater Becanusstraat, ten noordwesten van de bedrijfswoning, is het op grond van onherroepelijke vergunningen nog mogelijk om ook hier een kassencomplex te realiseren met een oppervlakte van 4.700 m². Wanneer beide kassencomplexen zouden worden gerealiseerd, dan zou dit een aanzienlijke ruimtelijke impact op de omgeving hebben.

2.3 Planvoornemen

Herbestemming bestaande situatie

Na uitvoerig overleg tussen de initiatiefnemer en de gemeente Laarbeek is overeen gekomen dat de gemeente medewerking wil verlenen aan het binnen het plangebied omzetten van de bedrijfswoningen naar reguliere burgerwoningen, in combinatie met een aanzienlijke inperking van de agrarische bedrijfsmogelijkheden. Bij de toekomstige burgerwoning Molenweg 47 resteert een huisperceel van circa 2.000 m². Bij de woning Pater Becanusstraat 100 bedraagt het toekomstig oppervlak van het huisperceel circa 3.250 m².

De inperking van de bedrijfsmogelijkheden houdt in:

- ✓ Herbestemming van de naast en achter de woning Molenweg 47 gelegen gronden naar de bestemming 'Agrarisch – 1', waarbij de bouwbaarheid van een kassencomplex komt te vervallen.
- ✓ Herbestemming van de achter de woning Pater Becanusstraat 100 gelegen gronden naar de bestemming 'Agrarisch – 1' en de gronden ten noordwesten daarvan naar de bestemming 'Agrarisch – 2', waarbij eveneens de bouwbaarheid van een kassencomplex komt te vervallen.
- ✓ Het behouden van een beperkt agrarisch bouwvlak ten zuidoosten van de woning Pater Becanusstraat, waarbinnen enkel agrarische bedrijfsgebouwen en kassen mogen worden opgericht. Een bedrijfswoning is hierbij niet meer toegestaan.

Impressie vergunde maar nog niet gerealiseerde situatie in het plangebied



Landschapsinvesteringsregeling Laarbeek

Op de herontwikkeling van het plangebied is de Landschapsinvesteringsregeling (LIR) Laarbeek van toepassing. Er is sprake van een waardevermeerdering van de gronden binnen het plangebied. Toepassing van de LIR leidt tot een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van het landschap. Conform de LIR is hiermee een bijdrage ter waarde van € 19.600,- mee gemoeid. Hierin zal worden voorzien door een financiële bijdrage aan het “Fonds reserve kwaliteitsverbetering buitengebied”.

Beoogde bestemmingen op grond van planvoornemen



3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. 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.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Voor het planvoornemen is vooral het hoofddoel gericht op het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving relevant. Daarbinnen zijn onder meer de volgende belangen benoemd:

- ✓ Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- ✓ Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- ✓ Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- ✓ Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Planvoornemen in relatie tot de structuurvisie

Het planvoornemen voorziet in het omzetten van twee bedrijfswoningen in burgerwoningen. Ook wordt de agrarische bedrijfsbestemming verkleind, inclusief de mogelijkheid tot het realiseren van kassen ten behoeve van glastuinbouw.

Het planvoornemen is op nationaal niveau van zodanig ondergeschikt belang dat het geen gevolgen heeft voor de gestelde doelen van het Rijk. Bovendien is er geen sprake van nationale belangen, die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Inmiddels zijn meerdere wijzigingen van het Barro in werking getreden, waarvan de laatste op 1 juli 2016. In het Barro zijn de nationale belangen, die juridische borging vereisen, opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. In totaal gaat het om dertien nationale belangen, waarvan er echter geen enkele betrekking heeft op het plangebied.

Planvoornemen in relatie tot besluit

Door het ontbreken van nationale belangen binnen het plangebied, legt het Barro geen beperkingen op aan het planvoornemen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie RO

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De provincie geeft in de Structuurvisie RO de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Met als doel een goede woon-, werk- en leefomgeving voor de inwoners en bedrijven in Brabant.

De Structuurvisie RO bestaat uit 2 delen. Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. In deel B beschrijft de provincie 4 ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur heeft de provincie ambities en beleid geformuleerd. Elk deel gaat vergezeld van een kaart: een visiekaart en een structurenkaart.

Visie

Het plangebied is op de visiekaart gelegen binnen de aanduidingen 'economisch kenniscluster' en 'mozaïeklandschap'.

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

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

Structuren

Het plangebied is op de structurenkaart gelegen binnen het 'Zoekgebied verstedelijking'. Voor gebieden met deze aanduiding waar nog geen verstedelijking heeft plaats gevonden geldt feitelijk het perspectief van 'gemengd landelijk gebied'. Speciale aandacht gaat uit naar ontwikkelingsmogelijkheden (en het beperken daarvan) voor functies die een toekomstige stedelijke ontwikkeling kunnen bemoeilijken.

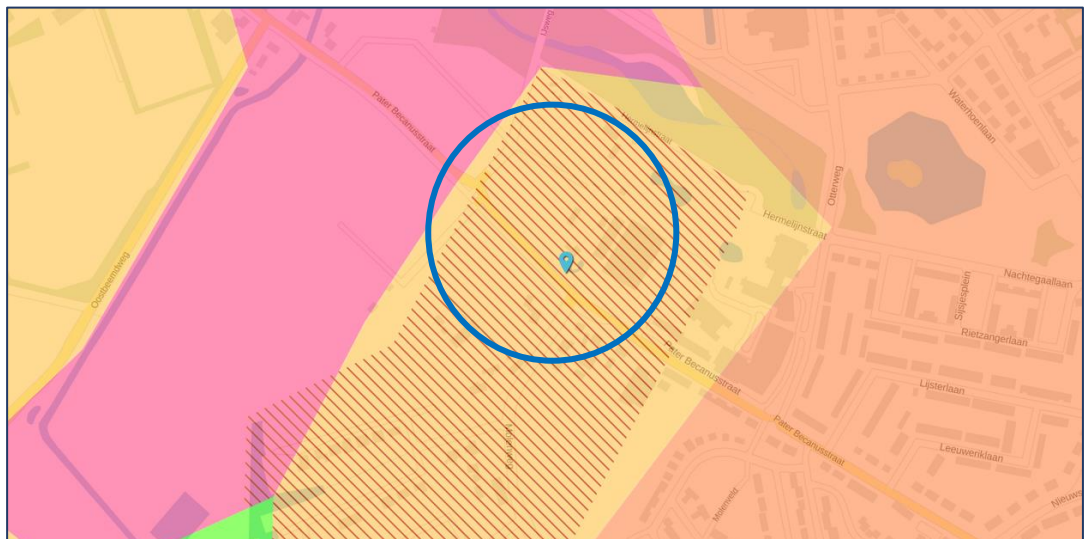
Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. De mate waarin menging plaatsvindt is afhankelijk van de aanwezige functies en de dominantie van de land- en tuinbouw. Zo kan er sprake zijn van een primair agrarisch gebied waarbij de agrarische sector dominant aanwezig is,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

In dit geval is sprake van een gemengde plattelandseconomie. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. Binnen deze gebieden, rondom steden en dorpen, is ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen. In gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer gericht op ondernemen in een groene omgeving en het versterken van landschappelijke- en natuurwaarden. Indien ontwikkelingen zich voordoen dient rekening gehouden te worden met de omgeving en het versterken van de omgevingskwaliteiten. In het bijzonder geldt dit voor ontwikkelingen binnen een nationaal, provinciaal of cultuurhistorisch waardevol landschap.

Planvoornemen in relatie tot structuurvisie

Het planvoornemen is een vorm van een verstedelijking die past binnen het zoekgebied verstedelijking en bovendien aansluit bij het multifunctioneel gebruik van het gemengd landelijk gebied rondom de kern Beek en Donk. Het omzetten van de bedrijfswoningen in burgerwoningen en het verkleinen van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met functieaanduiding 'glastuinbouw' voldoet dan ook aan het beleid uit de Structuurvisie RO.

Uitsnede structurenkaart Structuurvisie RO



3.2.2 Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte 2014 (Vr2014) zijn regels opgenomen, waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Deze verordening vervangt de Verordening ruimte 2012 en de sindsdien vastgestelde wijzigingsverordeningen. De Vr2014 is voor het eerst in maart 2014 vastgesteld. De Vr2014 is in juli 2015 geheel opnieuw vastgesteld, onder meer om de kenbaarheid van sinds de inwerkingtreding van de Vr2014 vastgestelde wijzigingsverordeningen te vergroten.

Qua opbouw is voor de Vr2014 aansluiting gezocht bij de opbouw van bestemmingsplannen, met een indeling in inleidende regels, algemene regels, structuren en aanduidingen.

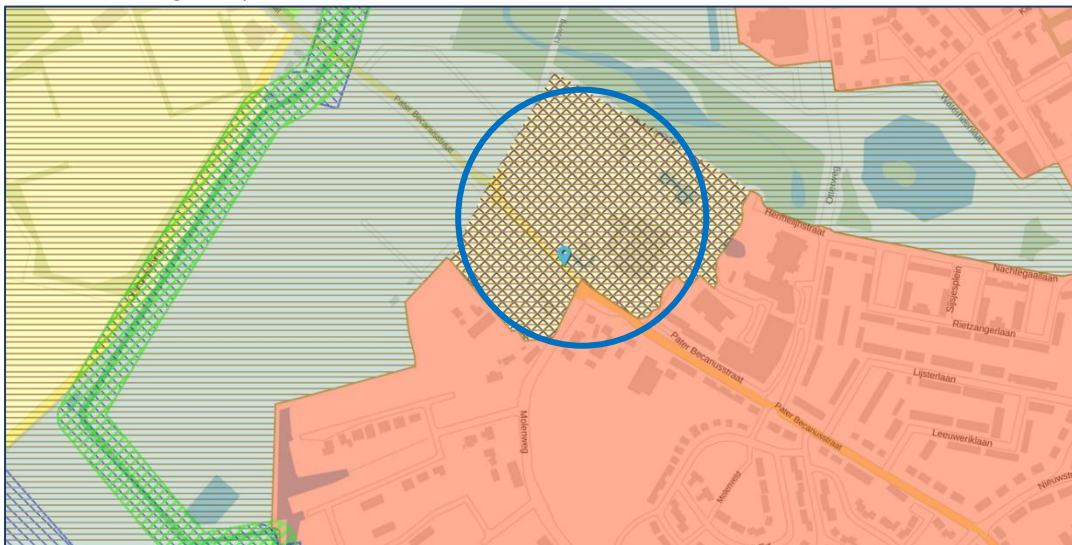
Algemene regels

Het planvoornemen sluit aan bij het bestaand stedelijk gebied van de kern Beek en Donk. Bovendien wordt door middel van het planvoornemen en de daarbij behorende bijdrage aan het LIR (zie paragraaf 2.3) rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen. Daarmee wordt ook voldaan aan de voorwaarden onder sub 4 van artikel 3.3. Vr2014. Aangezien het planvoornemen aansluit bij het LIR wordt overigens ook voldaan aan artikel 2 van de Vr2014 op basis waarvan het noodzakelijk is dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Middels een bijdrage in het kader van het LIR wordt een bijdrage geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Structuren

Op basis van de kaart 'Stedelijke ontwikkeling' is het plangebied gelegen binnen het 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied' waarmee het beleid uit de structuurvisie juridisch wordt vastgelegd.

Uitsnede integrale plankaart Vr2014



Aan stedelijke ontwikkelingen, zoals in onderhavige situatie het geval is, die zijn gelegen in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kan medewerking worden verleend indien de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat. Uit deze verantwoording moet blijken dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied van Beek en Donk te situeren.

De initiatiefnemer heeft ter plaatse van deze locatie de beschikking over een vergunning voor de bouw van kassen en bedrijfsruimte. Daarmee is een aanzienlijke verdere verstedelijking aan de rand van de kern mogelijk. Door het inruilen van deze rechten voor de realisering van twee burgerwoningen door omzetting van twee bestaande bedrijfswoningen blijft een beduidend minder dichte en massale bebouwingssituatie behouden, die beter de overgang van kern naar buitengebied vormgeeft. Doordat enkel sprake is van het omzetten van twee bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoningen blijft de stedenbouwkundige structuur in de omgeving ongewijzigd. Uit bovenstaande argumenten moge blijken dat het niet mogelijk is de beoogde ontwikkeling op een andere locatie te realiseren.

Planvoornemen in relatie tot verordening

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de provincie ruimte geeft voor de ontwikkeling van incidentele burgerwoningen. Onderhavig planvoornemen, waarbij twee bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen, betreft een incidenteel ontwikkeling waar geen specifiek beleid voor is geformuleerd. Het plangebied is echter gelegen binnen het zoekgebied voor verstedelijking en voldoet aan de daarbij behorende voorwaarden.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Laarbeek 2010-2020: Groei in balans

Op 16 september 2010 is de Structuurvisie 'Groei in Balans' vastgesteld door de gemeenteraad van Laarbeek. De Structuurvisie omvat het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen van de gemeente Laarbeek tot 2020. In deze structuurvisie wordt, na een beleidsinventarisatie en trendbeschrijving, op basis van acht kernkwaliteiten de visie op hoofdlijnen weergegeven. Op basis van de visie worden twaalf speerpunten benoemd voor de ontwikkeling van de gemeente Laarbeek.

In 2020 wil de gemeente Laarbeek een krachtige zelfbewuste gemeente zijn die haar landelijke positie op korte afstand van Helmond en Eindhoven benut door de aansluiting op snelle verbindingen met het stedelijk gebied, in combinatie met een aantrekkelijk buitengebied en woon- en leefklimaat. Aantrekkelijk voor zowel de inwoner als de (stedelijke) recreant en de in Laarbeek wonende forens en kenniswerker, die rust en ruimte ambieert. Om dit te bereiken focust Laarbeek zich op behoud en versterking van een gevarieerd, goed ontsloten en rustiek buitengebied voor de extensieve, routegebonden recreatie. Ook behoud en versterking van de cultuurhistorie en contrastrijkdom binnen de vier kernen, zijn van wezenlijk belang.

In de structuurvisie wordt niet specifiek ingegaan op woningbouwontwikkelingen zoals het planvoornemen. Ook is er geen specifiek beleid voor het plangebied zelf opgenomen. Wel wordt ingegaan op het beleid van de provincie. Die verwacht van gemeenten namelijk dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en de opstelling van gemeentelijke ruimtelijke plannen rekening houden met afspraken die zijn gemaakt in het regionaal planningsoverleg. De door de provincie opgestelde bevolkings- en woningbehoefteprognose is hierbij leidend. In het kader van het planvoornemen, waarbij twee bestaande bedrijfswoning worden omgezet naar burgerwoningen, is per saldo geen sprake van een toename van het aantal woningen. Het planvoornemen is daarmee niet van invloed op de regionale woningbehoefte en/of -capaciteit.

3.3.2 Landschapsinvesteringsregeling

In de Vr2014 zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening worden gehouden. In artikel 2.2. van de Vr2014 wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om de kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om te zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, zoals is opgenomen in artikel 2.1 van de Vr2014.

De Vr2014 schrijft niet voor hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen. Nadrukkelijk heeft de provincie zich daarbij op het standpunt gesteld dat de gemeenten dit zelf mogen bepalen, zij het dat de provincie wel minimale eisen stelt. Op 2 oktober 2012 heeft de gemeente Laarbeek de Landschapsinvesteringsregeling Laarbeek vastgesteld.

In de LIR wordt onderscheidt gemaakt in een drietal categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen. Het planvoornemen valt onder categorie 3. Categorie 3 ontwikkelingen betreffen ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanningen voor kwaliteitsverbetering worden genormeerd in euro's. De minimale investering in de kwaliteit van het landschap bedraagt bij dergelijke projecten minimaal 20% van de waardevermeerdering.

In het kader van het planvoornemen wordt derhalve een financiële bijdrage van 20% van de waardevermeerdering van de gronden in het plangebied gestort in het gemeentelijke fonds voor landschapsverbetering. De financiële bijdrage is op basis van de regels uit het LIR bepaald op € 19.600,-. In de anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Laarbeek is vastgelegd dat deze bijdrage aan de gemeente Laarbeek moet worden overgemaakt. Daarmee wordt voldaan aan zowel de LIR als aan de Verordening Ruimte.

4 SECTORALE ASPECTEN

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodemkwaliteit

Besluit ruimtelijke ordening

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.

Voor het grootste gedeelte van de gronden binnen het plangebied blijft de agrarische bestemming gehandhaafd. Enkel ter plaatse van de beide bedrijfswoningen is sprake van een bestemmingswijziging. De agrarische bestemming wordt hier omgezet naar een woonbestemming.

Bij de toekenning van de geldende agrarische bestemming aan de gronden binnen het plangebied, zijn deze destijds qua bodemkwaliteit geschikt bevonden voor agrarisch gebruik. De gronden zijn geschikt bevonden voor de bodemfunctieklasse 'Natuur en landbouw'. Voor de gronden, waarvan de bestemming niet wijzigt, treedt geen verandering op in deze situatie. Gebruik en bestemming blijven ongewijzigd. Gelet op het continue agrarische gebruik tot op heden mag ook worden aangenomen dat de gronden nog steeds geschikt zijn voor de bodemfunctieklasse 'Natuur en landbouw'. Het uitvoeren van bodemonderzoek is voor deze gronden niet noodzakelijk.

Voor de gronden rond de beide bedrijfswoningen geldt eveneens een agrarische bestemming. De betreffende gronden zijn in het verleden ook geschikt bevonden voor de bodemfunctieklasse 'Natuur en landbouw'. Omdat deze gronden tot op heden enkel agrarisch en ten behoeve van agrarische bedrijfswoningen in gebruik zijn geweest, mag ook voor deze gronden aangenomen worden dat deze nog steeds geschikt zijn voor de bodemfunctieklasse 'Natuur en landbouw'. Daarmee is het plangebied ook geschikt voor de bodemfunctieklasse 'Wonen', waarvoor de normen minder streng zijn. Er zijn derhalve geen knelpunten te verwachten. Bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

In het kader van eerdere planvorming is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de locatie Molenweg 47. De conclusies van dit "Vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek Pater Becanusstraat/Molenweg 47 te Beek en Donk" (Econsultancy, 2013) luiden dat de vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als 'onverdacht' kon worden beschouwd, op basis van lichte verontreinigingen in het grondwater, verworpen moest worden. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestond er géén reden voor een nader onderzoek en bestonden er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging op de onderzoekslocatie. Dit onderzoek bevestigt met deze conclusie de hiervoor aangegeven geschiktheid van de bodem voor de woonbestemming.

Het verkennend bodemonderzoek is als losse bijlage beschikbaar.

4.1.2 Geluid

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 voorziet in een verandering aan een bestaande geluidsbron, waarbij binnen de geluidszone daarvan een geluidsgevoelig object aanwezig is, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Het planvoornemen voorziet niet in het realiseren van nieuwe geluidgevoelige objecten. Onderdeel van het planvoornemen is de omzetting van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen. De beide bedrijfswoningen zijn al aan te merken als geluidgevoelige objecten. Door de voorziene omzetting verandert die status niet. In de huidige situatie is reeds sprake van een aanvaardbare akoestische situatie. Dit zal ook in de toekomst na omzetting van de bestemming nog het geval zijn. Het uitvoeren van akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.1.3 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 betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. Als een project in betekenende mate bijdraagt aan luchtvervuiling, dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden.

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. In het kader van het planvoornemen is hiervan geen sprake. Zowel voor als na de voorziene bestemmingswijziging zijn binnen het plangebied 2 woningen aanwezig. Daarnaast neemt het planvoornemen de mogelijkheid weg om op een groot gedeelte van de gronden agrarische bedrijfsgebouwen en/of kassen op te richten. Deze mogelijke bronnen van luchtverontreiniging kunnen dan niet meer opgericht worden. Per saldo worden geen nieuwe bronnen gerealiseerd of bestaande bronnen gewijzigd. Luchtkwaliteitsonderzoek kan achterwege blijven.

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.

Voor zover het planvoornemen voorziet in de realisering van een geurgevoelig object (zoals een woning) 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 het geval van het planvoornemen is echter geen sprake van nieuwe geurgevoelige objecten. Twee bestaande bedrijfswoningen bij een agrarisch bedrijf (niet zijnde een veehouderij) veranderen van bestemming. Voor de geurhinder is de bestemming van de betreffende woningen echter niet van belang. Voor veehouderijen in de omgeving betreft dit woningen van derden, waarvoor of deze nu als bedrijfs- of als burgerwoning bestemd zijn, dezelfde normen gelden. Onderzoek naar geurhinder is daardoor niet noodzakelijk.

4.1.5 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid worden uitgedrukt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Om de risico's bij een mogelijke calamiteit te beperken dient er bij nieuwbouw een fysieke afstand te worden gehouden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen.

De volgende aspecten spelen een rol ten aanzien van externe veiligheid bij ruimtelijke projecten:

- ✓ vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- ✓ transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en/of spoor;
- ✓ inrichtingen.

Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (WVGS) relevant. Op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is het verplicht transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd vast te leggen in een bestemmingsplan. Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn grenswaarden en oriënterende of richtwaarden opgenomen voor het PR en het GR. Daarnaast is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie.

In het kader van het planvoornemen is geen sprake van het realiseren van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten of risicobronnen. Enkel worden twee bedrijfswoningen omgezet in burgerwoningen. Voor de externe veiligheid is er geen verschil tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen. Met het planvoornemen is er dan ook geen sprake van een toename van het plaatsgebonden en/of groepsrisico.

In of nabij het plangebied worden geen gevaarlijke activiteiten uitgevoerd. Er zijn geen inrichtingen gevestigd die vallen onder het Bevi. Er vindt ook geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, via het spoor, over het water of via een buisleiding. De afstand tot de dichtstbijzijnde buisleiding is ruim 550 meter. De meest nabij gelegen Bevi-inrichting is gelegen op een afstand van ruim 700 meter. De afstand tot deze risicobronnen is derhalve voldoende groot en vormt in de bestaande en toekomstige situatie geen belemmering.

4.1.6 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven welke zijn gelegen in of in de nabijheid van het plangebied kunnen een beperking opleveren voor de (gewijzigde) invulling van dat gebied. Hiervan is sprake indien de invulling plaatsvindt met milieugevoelige functies, zoals woningen. In de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering (2009)" zijn voor een scala aan milieubelastende activiteiten richtafstanden gegeven waarbinnen mogelijk hinder voor woningen kan ontstaan. In de publicatie wordt onderscheidt gemaakt tussen de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Het milieuaspect dat de grootste richtafstand met zich meebrengt is bepalend voor de milieucategorie waarin de betreffende milieubelastende activiteit is ingedeeld. Daarnaast gelden voor specifieke situaties de voorschriften uit het Activiteitenbesluit en de Wet milieubeheer.

In het plangebied zullen geen milieu belemmerende functies worden gerealiseerd welke van invloed zijn op het woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied. Wel worden er milieugevoelige functies (burgerwoningen) gerealiseerd, waarvoor getoetst moet worden in hoeverre daarbij sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en die belemmerend kunnen werken naar in de omgeving gelegen bedrijven.

Bepalend voor de woning Pater Becanusstraat 100 is de aanwezigheid van de naastgelegen vasteplantenkwekerij. Conform de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" kent dit bedrijf een indicatief aan te houden afstand van 30 m ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (tuinbouw). Deze afstand dient in verband met het aspect geluid aangehouden te worden tussen bedrijfsgebouwen/kassen en burgerwoningen. Voor de aspecten geur, stof en gevaar geldt een richtafstand van 10 m. De afstand tussen de woning en de bedrijfsgebouwen/kassen bedraagt ruim 11 m. Daarmee wordt sowieso voldaan aan de richtafstand voor de aspecten geur, stof en gevaar. Voor het aspect geluid wordt niet aan de richtafstand van 30 m voldaan. Nadere beschouwing van de inrichting van de vasteplantenkwekerij laat zien dat de geluidsbronnen gelegen zijn aan de noord- en oostzijde van de kwekerij. De bedrijfsgebouwen en kassen zijn ontsloten op de Pater Becanusstraat via een inrit aan de oostzijde van de bebouwing. De verbinding tussen de bedrijfsgebouwen/kassen en de bijbehorende agrarische gronden vindt plaats via een onverharde weg ten noorden van het perceel van de woning Pater Becanusstraat 100. Zowel de inrit (75 m) als de weg (45 m) zijn gelegen op een afstand van ruim meer dan 30 m van de woning Pater Becanusstraat 100. De conclusie is gerechtvaardigd dat bij de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu en dat de bedrijfsvoering van de vasteplantenkwekerij geen beperkingen ondervindt van de aanwezigheid van de burgerwoning Pater Becanusstraat 100.

De afstand tussen de bedrijfsgebouwen/kassen en de woning Molenweg 47 bedraagt ruim 80 m. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden conform de publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Verdere bedrijfsactiviteiten, die van invloed zouden kunnen zijn op het woon- en leefmilieu zijn in de directe omgeving niet aanwezig.

Binnen de aangrenzende agrarische bestemmingen is het mogelijk om hoogstambomen en/of fruitbomen te kweken (boomgaard). Bij het kweken van dergelijke boomsoorten wordt gebruik gemaakt van bestrijdingsmiddelen die schadelijke gevolgen kunnen hebben voor de volksgezondheid. In dat kader wordt vaak een afstand van 50 meter aangehouden tot gevoelige objecten zoals woningen. Zo ook in dit bestemmingsplan. Door binnen een afstand van 50 meter vanaf de woonbestemming een spuitverbod voor specifieke bestrijdingsmiddelen die worden gebruikt bij boomgaarden op te nemen, wordt het planvoornemen niet belemmerd. De zone van 50 m wordt daarbij op de verbeelding vastgelegd. De initiatiefnemer gaat hiermee akkoord.

4.1.7 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen.

4.1.8 Conclusie

Vanuit het aspect milieu bestaan geen bezwaren tegen het planvoornemen. Per saldo is door de beperking van de bouwkvael van de vasteplantenkwekerij sprake van een vermindering van de milieubelasting. Bij het planvoornemen behoeven geen verdere randvoorwaarden in acht te worden genomen.

4.2 Fysieke aspecten

4.2.1 Waterhuishouding

Watertoets

Uitgangspunt van de watertoets is dat een ruimtelijk besluit of plan geen slechtere waterhuishoudkundige situatie oplevert dan in het bestaande beleid is vastgelegd.

Met het opstellen van de watertoets wordt beoogd dat water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen. Concreet betekent dit dat onderzocht wordt hoe in het toekomstige plan op een duurzame wijze wordt omgegaan met hemelwater. Uiteindelijk moet het resultaat hydrologisch neutraal zijn. De watertoets vormt een onderdeel van de onderbouwing van het plan, waarin met name de wijze wordt beschreven hoe de afvoer van hemelwater van daken en verhardingen plaats zal vinden.

Het planvoornemen brengt geen veranderingen in de bestaande situatie met zich mee. Enkel wijzigt de bestemming van gronden en opstallen. De bestaande bebouwings- en verhardingssituatie blijft intact. Daarmee is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Daarbij komt de mogelijkheid tot het oprichten van kassen met een totaal oppervlak van ca. 8.100 m² te vervallen. De gevolgen voor de waterhuishouding, die dit met zich mee zou brengen, zullen daardoor ook niet optreden.

4.2.2 Archeologie

Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Zo ook navolgende bepaling omtrent de archeologische monumentenzorg.

De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

De gemeente Laarbeek heeft haar cultuurhistorisch erfgoed onder meer vastgelegd op een Archeologische beleidskaart. Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de bekende of verwachte archeologische monumenten door terreinen met bekende of verwachte monumenten geen bestemming te geven die het bodemarchief kan schaden. Aan deze terreinen wordt de (dubbel)bestemming waarde archeologie 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.

Aan de gronden in het plangebied is in het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' toegekend. Op grond van deze bestemming is archeologisch onderzoek vereist bij het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m². Verder is archeologisch onderzoek vereist bij het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m. Het planvoornemen voorziet niet in het bouwen van dergelijke bouwwerken of het uitvoeren van dergelijke grondbewerkingen. De bestaande bebouwing en terreininrichting blijft ongewijzigd. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is ten behoeve van het planvoornemen niet noodzakelijk. In het bestemmingsplan blijft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' gehandhaafd. Bij toekomstige uitbreidingen van de bebouwing of grondbewerkingen moet dan wel steeds beoordeeld worden of alsnog archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

4.2.3 Cultuurhistorie

Kader

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

De gemeente Laarbeek heeft haar cultuurhistorisch erfgoed vastgelegd op een Cultuurhistorische beleidskaart. Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de bekende cultuurhistorische monumenten door terreinen met bekende monumenten geen bestemming te geven die het erfgoed kan schaden en onder de (dubbel)bestemming waarde cultuurhistorie te brengen.

De Pater Becanusstraat en de Molenweg zijn op de cultuurhistorische beleidskaart aangewezen als 'Categorie 3: Object of gebied met een hoge cultuurhistorische waarde'. Deze objecten worden gezien als belangrijke elementen van de lokale identiteit. De cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het planvoornemen voorziet niet in wijzigingen van de tracés van de Pater Becanusstraat of de Molenweg. Er zijn geen cultuurhistorische waarden in het geding.

4.2.4 Flora en fauna

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Daarmee is de integratie van de Natuurbeschermingswet (Nbw), de Flora- en faunawet (Ffw) en de Boswet een feit. In de Wnb is zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming geregeld. Bij gebiedsbescherming gaat het om aangewezen natuurgebieden en bij soortenbescherming gaat het om de bescherming van vogels en andere diersoorten en planten.

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 Wnb geen ontheffing zal worden verleend.

In het kader van de gebiedsbescherming moet getoetst worden in hoeverre het planvoornemen significante effecten heeft op natuurgebieden in de omgeving. In ieder geval moet daarbij gekeken worden naar de effecten op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000-gebieden.

In het kader van het planvoornemen treden geen concrete veranderingen in de fysieke situatie op. De bestaande bebouwings-, verhardings- en beplantingssituatie blijft intact. Ook worden geen nieuwe activiteiten mogelijk gemaakt, die een grotere impact kunnen hebben op natuurwaarden in de omgeving.

Het planvoornemen voorziet niet in wijziging van de bestaande fysieke situatie. Er vindt geen sloop plaats en er wordt geen beplanting verwijderd. Aangenomen mag worden dat het planvoornemen dan ook geen nadelige gevolgen voor de aanwezige soorten flora en fauna met zich mee zal brengen.

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 bredere omgeving, mag aangenomen worden dat het planvoornemen geen nadelige gevolgen heeft voor de gebiedsbescherming.

4.2.5 Conclusie

Vanuit de fysieke aspecten bestaan geen bezwaren tegen het planvoornemen. Doordat de feitelijke situatie binnen het plangebied niet verandert, heeft het planvoornemen geen negatieve effecten op de fysieke aspecten.

4.3 Uitvoerbaarheid

4.3.1 Economische uitvoerbaarheid

De aanleiding tot het opstellen van dit bestemmingsplan voor het planvoornemen ligt bij de particuliere initiatiefnemer. Deze is voornemens om de bestaande bedrijfswoningen om te zetten naar reguliere burgerwoningen. In ruil daarvoor wordt afgezien van een belangrijk deel van de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse, zoals de mogelijkheid tot het oprichten van kassencomplexen.

De kosten voor de bestemmingsplanwijziging zijn voor rekening van de initiatiefnemer alsmede de eventuele uit deze bestemmingsplanwijziging voortvloeiende plan-schade. Daarnaast zal de initiatiefnemer de bijdrage in het kader van de landschapsinvesteringsregeling storten in het fonds ten behoeve van landschapsontwikkeling en zullen de verleende vergunningen worden ingetrokken. Met de initiatiefnemer is daartoe een anterieure overeenkomst gesloten waarin het een en ander zoals hierboven beschreven is vastgelegd.

4.3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Naast de financiële uitvoerbaarheid van het planvoornemen is het ook belangrijk dat het plan maatschappelijke uitvoerbaar is. Gezien het feit dat er duidelijk sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ten opzichte van zowel de bestaande feitelijke als de bestaande planologische situatie, mag worden aangenomen dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan. Bovendien is door middel van de toelichting bij dit bestemmingsplan aangetoond dat het planvoornemen geen negatieve invloed heeft op de omgeving.

4.3.3 Conclusie

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd. Het planvoornemen leidt niet tot extra kosten voor de gemeente Laarbeek.

4.4 Handhaving

4.4.1 Inzichtelijke en realistische regelgeving

Een bestemmingsplan is een juridische regeling die inzichtelijk en realistisch dient te zijn. Het plan moet helder van opzet en niet onnodig beperkend of star zijn. Daarbij zullen de regeling en de bepaling welke hierin zijn opgenomen handhaafbaar moeten zijn. Dit betekent dat de regels duidelijk zijn en er niet meerdere interpretaties kunnen voortvloeien uit de omschrijvingen. Bij de juridische regeling is zoveel mogelijk aangesloten bij de regeling uit het bestemmingsplan “Buitengebied” en de 1^e herziening daarvan. Daarmee wordt in ieder geval bereikt dat de regeling zoveel mogelijk aansluit bij de regeling voor de aangrenzende gronden in het buitengebied.

Bij het opstellen van de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied” inclusief 1^e herziening 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 Actief handhavingsbeleid

De handhaving van de regelgeving voor het plangebied wordt onderdeel van het beleid voor de totale handhaving van wet en regelgeving welke binnen de gemeente Laarbeek wordt uitgevoerd.

4.4.3 Conclusie

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

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Wettelijk kader

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: 'Agrarisch - 1', 'Agrarisch - 2', 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en 'Wonen';
- ✓ de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2';
- ✓ de functieaanduidingen 'glastuinbouw' en 'bedrijfswoning uitgesloten';
- ✓ de gebiedsaanduiding 'milieuzone - spuitzone'.

Afzonderlijk bouwvlakken zijn niet aangeduid. In de regels is de begrenzing vastgelegd, waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden.

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;
- ✓ algemene regels, met een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels, de algemene aanduidingsregels en de algemene afwijkings- en wijzigingsregels;
- ✓ overgangs- en slotregels, met de regels over het overgangsrecht en de wijze van aanhalen van het plan.

5.4 De bestemmingen

5.4.1 Wonen

De perceelsgedeelten rond de beide bestaande woningen krijgen de bestemming 'Wonen'. De afstand van een woning tot de as van de weg dient minimaal 15 m te bedragen en de afstand tussen zijdelingse en achterperceelsgrenzen minimaal 3 m. De goothoogte van een woning mag maximaal 4,5 m en de bouwhoogte maximaal 10 m bedragen. Bijgebouwen dienen minimaal 2,5 m achter de voorgevelrooilijn van de woning gebouwd te worden.

5.4.2 Agrarisch - 1

De gronden binnen deze bestemming mogen duurzaam agrarisch, als tuin en groenvoorziening, als waterbergings- en infiltratievoorzieningen, waterpartijen en watergangen, als dierenweide of voor doeleinden van openbaar nut worden gebruikt. De bestemming sluit daarmee aan bij de bestemming van vergelijkbare percelen in agrarisch gebruik aan de rand van de kern Beek en Donk. Binnen deze bestemming is het mogelijk om een gebouw of bouwwerk, geen gebouw op te richten. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 12 m², de goothoogte maximaal 3 m en de bouwhoogte maximaal 5 m bedragen.

5.4.3 Agrarisch - 2

Met de bestemming 'Agrarisch – 2' wordt aansluiting gezocht met de agrarische bestemming van het aangrenzende buitengebied. Deze gronden zijn bestemd voor:

- ✓ agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- ✓ (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- ✓ waterbergings- en infiltratievoorzieningen, waterpartijen en watergangen;
- ✓ extensief recreatief medegebruik.

Ter plaatse mogen teeltondersteunende voorzieningen worden opgericht met een hoogte van maximaal 0,5 m. Met een afwijking is het mogelijk om met toestemming van het bevoegd gezag onder voorwaarden tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen tot een hoogte van 1,0 m op te richten.

5.4.4 Agrarisch – Agrarisch bedrijf

Het resterende deel van het agrarisch bouwperceel wordt onder de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' gebracht. Binnen deze bestemming zijn grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan, waarbij geldt dat niet meer dan één agrarisch bedrijf aanwezig mag zijn per bestemmingsvlak. Ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' zijn daarbij tevens glastuinbouwbedrijven toegestaan. Door de toevoeging van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' wordt voorkomen dat bij het agrarisch bedrijf weer een bedrijfswoning wordt opgericht. De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 5,5 m, de bouwhoogte niet meer dan 11 m. Kassen mogen worden opgericht tot een hoogte van maximaal 7,5 m.

6 PROCEDURE

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.

Gelet op de beperkte wijzigingen, die thans in de herziening van dit bestemmingsplan worden geregeld, die bovendien niet meer zijn dan een reparatie van de geldende bestemmingsplannen om die beter af te stemmen op de bestaande situatie of de voorheen geldende juridische regeling, dan wel die van een eenduidiger redactie te voorzien, is het vooroverleg beperkt tot de provincie.

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.

6.2 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 22 september 2017 tot en met 2 november 2017) ter inzage gelegd in het gemeentehuis en digitaal raadpleegbaar gesteld. Binnen deze termijn is één zienswijze bij het plan ontvangen. In de zienswijze worden meerdere opmerkingen gemaakt, die aanleiding zijn geweest tot de volgende aanpassing van de regels bij het bestemmingsplan:

- ✓ het maximaal te bouwen oppervlak aan bijgebouwen is gewijzigd van 200 m² naar 100 m². De wijzigingsbevoegdheid om een nog groter oppervlak aan bijgebouwen toe te staan is komen te vervallen. Waar noodzakelijk zijn enkele regels verder aangepast op het vervallen van deze wijzigingsbevoegdheid;
- ✓ de wijzigingsbevoegdheid om bestemmingsgrenzen te kunnen wijzigen is komen te vervallen;
- ✓ binnen de bestemming 'Agrarisch-1' is in de bestemmingsomschrijving 'tuin' vervangen door 'dierenweide';
- ✓ aan de regels zijn voorwaardelijke bepalingen toegevoegd om de 'kwaliteitsverbetering van het landschap' te waarborgen;
- ✓ binnen de bestemming 'Wonen' is vastgelegd dat het betreft voormalige agrarische bedrijfswoningen, waarbij vestiging van andere functies dan wonen is uitgesloten (uitgezonderd beroep en bedrijf aan huis);
- ✓ binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' wordt bij het niet toestaan van een bedrijfswoning toegevoegd 'als gevolg van afsplitsing van een eerder aanwezige bedrijfswoning ten behoeve van het ter plaatse gevestigde bedrijf';
- ✓ binnen de bestemming 'Wonen' wordt bij de afwijking voor beroepsmatige activiteiten bij de woning toegevoegd dat enkel bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan binnen de milieucategorie 1 en 2. Verder wordt bij het maximum oppervlak voor bedrijfsmatige activiteiten toegevoegd dat dit inclusief de ruimte voor beperkte verkoop is
- ✓ binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' wordt in de bestemmingsomschrijving achter 'grondgebonden agrarische bedrijven' toegevoegd 'met uitzondering van veehouderijen';
- ✓ de begripsbepalingen voor 'agrarisch bedrijf' en 'bestaand' zijn aangepast.

De feitelijke beoordeling van de zienswijze is opgenomen in de "Responsnota ontwerpbestemmingsplan Pater Becanusstraat - Molenweg Beek en Donk", die onderdeel is van het raadsvoorstel bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

