



Bestemmingsplan 'Buitengebied - 1^e herziening'

Bestemmingsplan 'Buitengebied - 1e herziening'

In opdracht van	Gemeente Laarbeek
Opgesteld door	SRE Milieudienst Keizer Karel V Singel 8 Postbus 435 5600 AK Eindhoven 040 - 259 4 404
Auteur	Eric de Bruin, Jessica de Vrees
Versienummer	001
Datum	December 2013
Status	Vastgesteld

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Aanleiding en doel	1
1.2. Begrenzing en ligging bestemmingsplan	2
1.3. Vigerend bestemmingsplan	2
1.4. Leeswijzer	2
2. Beleidskader	3
2.1. Rijksbeleid	3
2.2. Provinciaal beleid	4
2.3. Subregionaal beleid	6
2.4. Gemeentelijk beleid	6
3. Reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten	9
3.1. Ecologische hoofdstructuur	9
3.1.1. Deelgebied kasteel/ landgoed Eykenlust	9
3.1.2. Natuurcompensatie groencomposteringsbedrijf Verhoeven Asdonkseweg	9
3.1.3. Afwijking (voorheen ontheffing) paardenbakken	9
3.2. Ontwikkelingsmogelijkheden intensieve veehouderij	10
3.2.1. Herendijk 15 te Lieshout	10
3.2.2. Lekerstraat 39- 41 te Beek en Donk	10
3.3. Niet agrarische activiteiten in het buitengebied – (bedrijfs)wonen	10
3.4. Bevordering ruimtelijke kwaliteit	11
3.4.1. Inhoud van burgerwoningen	11
4. Beroep	12
4.1. Ontwikkelingsmogelijkheden intensieve veehouderij	12
4.1.1. Extensiveringsgebied	12
4.1.2. Verwevingsgebied	12
4.1.3. Specifieke locaties	12
5. Actualisering / herziening bestemmingsplan	14
5.1. Ligging aardgastransportleidingen	14
5.2. Bestemmingsvlak rioolwaterzuiveringsinstallatie (Aarle-Rixtel)	14
5.3. Schuur Kloosterdreef (Aarle-Rixtel)	14
5.4. Begrenzing bebouwingsconcentratie Broek (Mariahout)	14
5.5. Bedrijfswoningen Heieindseweg 1 – 1a (Mariahout)	15
5.6. Speelterrein Lage Heesweg (Beek en Donk)	15
5.7. Bestemmingsgrenzen 't Laar 3 (Aarle-Rixtel)	15
5.8. Beperking spuitzone Bakelseweg (Aarle-Rixtel)	15

5.9. Onthardingsinstallatie Brabant Water Sluisweg 7 (Lieshout).....	16
5.10. Nadere voorwaarden kleinschalig logeren.....	16
5.11. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.....	16
5.12. Landbouwperceel met kerstdennen Beekseweg (Aarle-Rixtel).....	17
5.13. Uitbreiding agrarisch bouwblok De Hei 53 (Mariahout).....	17
5.14. Omzetting functie en vormverandering bouwblok paardenhouderij Kasteelweg 3A (Aarle-Rixtel).....	19
5.15. Wijziging bestemming bedrijven-wonen Laag Strijp 28 (Aarle-Rixtel).....	21
5.16. Woonwagenlocatie Pater de Leeuwstraat, Beek en Donk en Havenweg, Aarle-Rixtel.....	22
5.17. Verhoging (goot)hoogte kassen van 6 meter naar 7,5 meter.....	23
5.18. Passantenhaven (Aarle-Rixtel).....	24
5.19. Zorgboerderij 'Ouderenlandgoed Grootenhout' Broek 14/Stekkermortel 3 (Mariahout).....	24
6. Juridische planaspecten	26
6.1. Opzet van de planregels	26
6.2. Opzet van de verbeelding	26
7. Procedure.....	28
7.1. Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro.....	28
7.2. Ingebrachte zienswijzen.....	29

Bijlagen

Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing Drinkwaterproductiebedrijf Lieshout (Realisatie onthardingsinstallatie) (Wematech Milieu Adviseurs B.V., 15 maart 2013)

Bijlage 2 Uitbreiding agrarisch bouwblok De Hei 53 Mariahout (verzoek, waterparagraaf en erfinrichtingsplan) (Agron Advies, 2011/2012)

Bijlage 3 Omzetting functie en vormverandering bouwblok paardenhouderij Kasteelweg 3A Aarle-Rixtel (verzoek, waterparagraaf en erfinrichtingsplan) (ROBA Advies, november 2012)

Bijlage 4 Wijziging bestemming bedrijven – wonen Laag Strijp 28 Aarle-Rixtel (verzoek met landschappelijke inpassing) (dhr. Brands, november 2012 / februari 2013)

Bijlage 5 Zorgboerderij 'Ouderenlandgoed Grootenhout' Broek 14 / Stekkermortel 3 Mariahout (ruimtelijke onderbouwing en landschapasontwikkelingsplan) (A&D Teken- en adviesbureau, november 2012 en Tonnaer, februari 2013)

Bijlage 6 Vaststellingsbesluit

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Laarbeek is door de gemeenteraad vastgesteld op 6 juli 2010.

Het plangebied van dit plan bestaat uit het buitengebied van de gemeente Laarbeek exclusief de kernen met bijbehorende kernranden van Beek en Donk, Lieshout, Mariahout, Aarle-Rixtel en hun (toekomstige) uitbreidingen. Het gebied Bemmer maakt, in verband met een toekomstige uitbreiding, eveneens geen deel uit van het plangebied. De bebouwingsconcentraties in het buitengebied zijn wel onderdeel van het plan 'Buitengebied'.

De provincie Noord-Brabant heeft tegen enkele delen van bovengenoemd plan een reactieve aanwijzing gegeven. Ook heeft de provincie beroep ingesteld tegen enkele regels, verband houdend met ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve veehouderij. Daarnaast zijn enkele omissies ontdekt in het plan, die aanpassing behoeven. Tenslotte zijn er gedurende de looptijd van de actualisering van het bestemmingsplan 'Buitengebied' enkele initiatieven ontstaan in het plangebied, waar de gemeente graag aan mee wil werken, maar die binnen het geldend plan niet mogelijk zijn. Tezamen zorgt dit voor een aantal wenselijke aanpassingen en aanvullingen van het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Het streven is om te beschikken over een actueel en compleet bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het in juli 2010 vastgestelde plan voldoet hier grotendeels aan. De aanpassingen in voorliggend plan zorgen er voor dat de 'puntjes op de i' worden gezet.



Afbeelding 1. Buitengebied Laarbeek – omgeving Opstal Aarle-Rixtel

1.2. Begrenzing en ligging bestemmingsplan

Die onderdelen van de verbeelding en regels die aangepast worden ten opzichte van het bestemmingsplan 'Buitengebied' maken onderdeel uit van voorliggend plan bestemmingsplan "Buitengebied" – 1^e herziening'. Het plan heeft dan ook betrekking op een aantal verspreid gelegen percelen in het buitengebied. De aanpassingen die worden doorgevoerd in de regels hebben betrekking op alle gronden waarvoor deze regels gelden.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Op 6 juli 2010 is het bestemmingsplan 'Buitengebied' vastgesteld. Op onderdelen wordt dit plan vervangen door voorliggend plan. Voor het overige blijft dit plan van kracht. Dit plan is tevens gebruikt als basisdocument voor voorliggende herziening.

1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beknopt overzicht van de geldende ruimtelijke beleidskaders voor het buitengebied. In hoofdstuk 3 zijn de wijzigingen opgenomen die voortkomen uit de reactieve aanwijzing die Gedeputeerde Staten op 10 augustus 2010 heeft gegeven op het plan. Het 4^e hoofdstuk beschrijft het beroepsschrift van de provincie Noord-Brabant, en de aanpassingen die naar aanleiding daarvan worden gedaan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 aandacht besteedt aan de overige wijzigingen die wenselijk zijn ten opzichte van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Hoofdstuk 6 richt zich op de juridische planaspecten en beschrijft de opbouw van het bestemmingsplan. Tenslotte is in hoofdstuk 7 ruimte voor het vastleggen van de resultaten van vooroverleg en inspraak.

2. Beleidskader

Het ruimtelijk relevant beleid voor het buitengebied is opgenomen in rijks-, provinciale, subregionale en lokale beleidskaders. In onderstaande paragrafen worden de belangrijkste elementen hieruit opgenomen. Deze beleidslijnen stellen planologische en bestuurlijke randvoorwaarden aan ruimtelijke (on)mogelijkheden, waarmee rekening gehouden dient te worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Aangezien het voorliggend plan een beperkte herziening betreft van een zeer recent geactualiseerd plan wordt aan de verschillende beleidslijnen kort aandacht besteed. Hierbij wordt met name ingegaan op die overheidslagen en beleidsstukken die gewijzigd zijn tussen de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied' en het moment van opstellen van voorliggende eerste herziening.

2.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. Deze structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's zoals: de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staat de plannen voor ruimte en mobiliteit. In deze structuurvisie schetst het Rijk haar ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Getracht wordt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven te brengen en meer over te laten aan gemeenten en provincies. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen agrariërs en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Het rijksbeleid zet selectief in op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het Rijk blijft (conform de huidige systematiek) opkomen voor zijn directe belangen bij gemeentelijke en provinciale plannen vanuit de rol van weg- en waterbeheerder (Rijkswaterstaat), eigenaar van defensie terreinen (ministerie van Defensie) en voor projecten in het kader van de rijkscoördinatieregeling rond rijksinpassingsplannen op het terrein van de energie-infrastructuur (het ministerie van EL&I).

De geselecteerde 13 nationale belangen zijn:

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en water;
7. Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem en water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke culturele en natuurlijke kwaliteiten;

11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen activiteiten;
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De geformuleerde nationale belangen hebben geen invloed op onderhavig bestemmingsplan.

2.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant (vastgesteld 1 oktober 2010)

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) zijn de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 opgenomen, met een doorkijk naar 2040. De SVRO is bindend voor de provincie Noord-Brabant zelf en doorvertaling in de (provinciale) verordeningen zorgt voor een doorwerking naar lagere overheden.

In de SVRO wordt gesteld dat de belangrijkste opgave is om stad en land in de provincie in samenhang te ontwikkelen. Voor het landelijk gebied is aangegeven dat het de opgave is om de ontwikkelingen in dit gebied zodanig vorm te geven dat er sprake is van een duurzaam en vitaal platteland. Voor het landelijk gebied zijn de meest in het oog springende provinciale belangen:

- Regionale contrasten;
- Een multifunctioneel landelijk gebied;
- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem.

Om een gebiedsgerichte onderverdeling van mogelijkheden en waarden te kunnen maken is onderscheid gemaakt tussen de groenblauwe structuur en het landelijk gebied. Bij de groenblauwe structuur gaat het om de samenhangende gebieden, voornamelijk bestaande uit bos- en natuurgebieden, beken en andere waterlopen, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. Ook sommige (agrarische) gebieden die van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties kunnen hier deel van uit maken. Het landelijk gebied betreft het gebied buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur waar ruimte is voor een breed georiënteerde plattelandseconomie en ruimte voor schaalvergroting en intensivering van de land- en tuinbouw.

Verordening ruimte 2012 Noord-Brabant (vastgesteld 11 mei 2012)

De Verordening ruimte bevat in hoofdzaak algemene beleidsregels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van bestemmingsplan en het verlenen van omgevingsvergunningen waarbij afgeweken wordt van bestemmingsplannen. Deze beleidsregels zijn bindend voor andere overheden. Daarnaast kent de Verordening ruimte 2012 ook een beperkt aantal burgers bindende regels. Deze regels hebben betrekking op de ontwikkeling van intensieve veehouderij in de zogenaamde extensiveringsgebieden, verwevingsgebieden, landbouwontwikkelingsgebieden. Deze burger bindende regels hebben tot doel te voorkomen dat ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden tot het moment dat de bestemmingsplannen aan de Verordening ruimte zijn aangepast.

In de Verordening ruimte 2012 worden een groot aantal onderwerpen behandeld. Hier volgt een aantal van de voor onderhavig bestemmingsplan van toepassing zijnde onderwerpen met een korte beschrijving:

- Ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap.
De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdragen dienen te leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant en dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Daarnaast moeten initiatiefnemers zorgen voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

- Groenblauwe structuur.
Binnen de groenblauwe structuur zijn twee onderdelen te onderscheiden, te weten: de ecologische hoofdstructuur en de groen blauwe mantel. De ecologische hoofdstructuur bestaat uit bestaande natuurgebieden (waaronder de Natura 2000-gebieden) en de gebieden die nog omgevormd moeten worden naar natuur en nu nog vaak in agrarisch gebruik zijn. Ter bescherming van de aanwezige waarden is bepaald dat deze strekken tot het behou, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Zolang de inrichting en beheer van natuur nog niet zeker zijn, worden bestaande rechten gerespecteerd. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit een gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. In de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water, waterbeheer en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk als deze bestaande functies respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van die functies.
- Water.
De Verordening ruimte bevat regels voor regionale waterbergingsgebieden en reserveringsgebieden waterberging, beschermingszones voor grondwaterwinningen voor de openbare drinkwatervoorzieningen, zoekgebieden voor behoud en herstel van watersystemen en hoogwaterbescherming.
- Agrarisch gebied.
Het agrarisch gebied ligt buiten de groenblauwe mantel en het bestaand stedelijk gebied en biedt multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Er wordt onderscheid gemaakt in gemengde plattelandseconomie en een in hoofdzaak agrarische economie. In deze laatste categorie vallen in elk geval de landbouwontwikkelingsgebieden voor de intensieve veehouderij, glastuinbouwgebieden en gebieden waar teeltondersteunende kassen zijn toegestaan.
- Intensieve veehouderij
In de Verordening ruimte zijn afzonderlijke regels opgenomen voor de intensieve veehouderij. De integrale zonering bestaat uit zogenaamde extensiveringsgebieden, verwevingsgebieden en landbouwontwikkelingsgebieden. In extensiveringsgebieden is geen enkele uitbreiding van intensieve veehouderij meer mogelijk. In de verwevingsgebieden en de landbouwontwikkelingsgebieden is een uitbreiding van intensieve veehouderij toegestaan. Bij uitbreiding dient aandacht te worden besteed aan de landschappelijke inpassing.
- Niet agrarische ontwikkelingen in het buitengebied
De Verordening ruimte geeft algemene regels voor een aantal niet-agrarische ontwikkelingen in het buitengebied. Als algemeen uitgangspunt is dat gebruik gemaakt wordt van bestaande bebouwing, veelal vrijkomende agrarische bebouwing. Er zijn afwijkende regels voor onder andere agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven, horecabedrijven en maatschappelijke voorzieningen, dagreactie, kleinschalige vrije-tijdsvoorzieningen en recreatiewoningen.

De Verordening ruimte 2012 is in werking getreden op 1 juni 2012.

2.3. Subregionaal beleid

De intergemeentelijke structuurvisie Rijk van Dommel en Aa (ISV RvDA) is door de 7 gemeenten, waarover het plangebied zich uitstrekt, vastgesteld medio 2011.

De ISV RvDA ziet, globaal gezegd, op het 'groene' gebied tussen de 'rode' concentraties Eindhoven en Helmond. Dit gebied staat door de verstedelijking onder druk. Wens is het gebied beter te laten functioneren als uitloopgebied voor de stedelijke agglomeratie. Hiervoor dient het groenblauwe karakter versterkt te worden. In de intergemeentelijke structuurvisie wordt het wensbeeld voor het gebied beleidsmatig verankerd, als voorloper voor de daadwerkelijke uitvoering.

Doel van de ISV is om het Rijk van Dommel en Aa te ontwikkelen tot een regionaal landschapspark met een aantrekkelijke landschappelijke inrichting waarin natuur en recreatie de belangrijkste functies zullen zijn. In het plangebied zijn belangrijke te beschermen en te versterken waarden aanwezig (o.a. landschappelijk, cultuurhistorisch, archeologisch en ecologisch), maar ook knelpunten en bedreigingen.

Voor het gebied zijn vier beleidscenarië's opgesteld die elk uitgaan van een specifieke groen-blauwe invalshoek:

- Scenario 1: Versterking cultuurlandschap
- Scenario 2: Versterking milieukwaliteit
- Scenario 3: Ontwikkeling robuuste natuur
- Scenario 4: Versterking verbindingen

Het plangebied is, op basis van biotische en a-biotische kenmerken, onderverdeeld in verschillende deelgebieden, waarbij per deelgebied wordt gekozen voor een combinatie van een of meerdere scenario's. Slechts een deel van het buitengebied van de gemeente Laarbeek is gelegen in het plangebied van de ISV RvDA. Dit gebied is met name aangewezen als 'landelijk gebied', 'droge natuur' (deels begrensd als behoud/ realisatie EHS) en 'beekdal met hoofdwaterstructuur'.

Voor deze gebieden gelden de volgende wensbeelden:

Beekdalen: Oplossing bieden voor de verdrogingsproblematiek in de beekdalen. Ook leveren zij een bijdrage aan het cultuurhistorisch waardevol landschapsbeeld en hebben ze water- en natuurdoelstellingen. Ten slotte betreft het interessante gebieden voor (extensieve) recreatie.

Landelijk gebied: In dit deelgebied prevaleert voortzetting en verduurzaming van het agrarisch grondgebruik. Extra inspanningen op het gebied van grondverwerving ten behoeve van andere functies zijn hier niet aan de orde, behalve daar waar natte natuureilanden in deze zone liggen.

Droge natuur: Het ontwikkelen van relatief grote eenheden natuur, die enerzijds grote natuurgebieden (Groene Woud en Strabrechtse heide en op regionaal schaalniveau Stiphoutse bossen en de bossen bij Geldrop) met elkaar verbinden, anderzijds een grote toegevoegde waarde bezitten voor recreatie.

2.4. Gemeentelijk beleid

De Structuurvisie Laarbeek 2010 – 2020; Groei in balans (vastgesteld 16 september 2010).

In dit document is de ruimtelijke visie op Laarbeek voor het komende decennium vastgelegd. De gemeente streeft naar een traject dat moet leiden tot een herkenbaar en eenduidig profiel dat alle inwoners en betrokkenen bij de gemeente een belangrijke stap verder brengt in een omslag naar kwaliteitsdenken. De structuurvisie vormt tevens de basis voor het verhaal van kosten bij ontwikkelende partijen. In de uitvoeringsparagraaf en het separaat toegevoegde uitvoeringsprogramma zijn, ter concretisering, de belangrijkste ontwikkelingen opgesomd waarvoor – naast de wettelijk vastgelegde kostensoorten - een bijdrage kan worden gevraagd aan ontwikkelende partijen.

In de structuurvisie wordt geconstateerd dat het buitengebied zwaar onder druk staat. Door de verreikende transformatie die in de landbouw plaatsvindt, is er een nieuwe positiebepaling gaande waarbij de verschillende belangen om voorrang vechten (landbouw, toerisme, bedrijvigheid, infrastructuur, wonen, natuur, water).

Uit de profielschets voor Laarbeek valt voor het buitengebied op te maken dat de gemeente zich focust op behoud en versterking van een gevarieerd, goed ontsloten en rustiek buitengebied voor de extensieve, routegebonden recreatie.

Tevens is het streven er op gericht om het karakter van de kernen te behouden. Hiervoor is de instelling van een duurzame bufferzone rond de kernen en gehuchten van belang.

Gezien de vorderingen tot heden wil de gemeente actiever inzetten op sloop van overbodige stallen en schuren om op deze manier kwaliteitsverbetering van het buitengebied te realiseren. Voor de bebouwingsconcentraties is in de Structuurvisie bepaald dat uitwaarts vergroten niet is toegestaan. Inwaartse intensivering is onder voorwaarden wel toegestaan, aangezien dit niet schadelijk is voor de ruimtelijke belevingswaarde van het landelijk gebied. Bouw van nieuwe woningen is in het buitengebied in principe niet toegestaan behoudens enkele uitzonderingen¹.

De gemeente spant zich in voor een aantrekkelijk buitengebied voor zowel de eigen inwoners als de (stedelijke) recreant en de in Laarbeek wonende forens en kenniswerker die rust en ruimte ambieert. Daarom focust Laarbeek zich op behoud en versterking van een gevarieerd, goed ontsloten en rustiek buitengebied voor de extensieve, routegebonden recreatie en behoud en versterking van de cultuurhistorie en contrastrijkdom binnen de vier kernen.

Intensieve recreatie is hierbij toegestaan, tenzij op basis van een zorgvuldige belangenafweging moet worden geconcludeerd dat de landelijke uitstraling van het gebied en de aanwezige natuurwaarden in de omgeving, onvoldoende kunnen worden gewaarborgd.

Voor de ontwikkeling van het buitengebied fungeert het Landschaps Ontwikkelings Plan als kader. Ontwikkelingskansen voor natuur en landschap op het hogere schaalniveau liggen in Laarbeek vooral in het versterken van het watersysteem van de Aa en de robuuste ecologische verbinding Strabrechtse Heide-Groene Woud.

In de Structuurvisie heeft Laarbeek de koers bepaald. Vervolgens gaat het om de uitvoering. Hierbij is focus noodzakelijk. Er zijn twaalf projecten benoemd die, in elk geval tot 2020, als vliegwielen hierin fungeren of vanwege de sleutelpositie bijzondere aandacht rechtvaardigen. Enkel hiervan richten zich op de ontwikkelingen in het buitengebied, met name:

- het opstellen van een integraal erfgoedplan;
- versterking van natuur en landschap.

Het Uitvoeringsprogramma Structuurvisie Laarbeek 'Groeit in balans' 2010-2020 is door de gemeenteraad vastgesteld op 16 september 2010. In het uitvoeringsprogramma worden onderwerpen genoemd waar eventuele gelden uit (rode) ruimtelijke ontwikkelingen aan besteed kunnen worden. Het uitvoeringsprogramma is gekoppeld aan de Structuurvisie. In het programma zijn circa 10 items opgenomen die te maken hebben met (kwalitatieve) landschapsontwikkeling zoals:

- het ontwikkelen van ecologische verbindingzones (evz's);
- het herstel van vennen;
- uitvoering van een laanbomen project;
- terugdringen van de versnipperende werking door gemeentelijke wegen;
- ontstening.

¹ Uitzonderingen zijn: eerste agrarische bedrijfswoning, de splitsing van een boerderij, behoud van karakteristieke bebouwing door vestiging van één of meer wooneenheden, ruimte-voor-ruimte woningen en inwaartse intensivering van de aangewezen bebouwingsconcentraties, in alle gevallen indien voldaan wordt aan de van toepassing zijnde voorwaarden.

Voorliggende eerste herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' brengt geen wijzigingen aan in de gemeentelijke Structuurvisie. Ook de elementen uit het uitvoeringsprogramma blijven in tact. Mogelijk zullen middelen die vrijkomen bij ontwikkelingen die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, ingezet worden voor versterking van één of meerdere van deze elementen.

Landschapsinvesteringsregeling (LIR)

In artikel 2.2 van de Verordening ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. De gemeente heeft beleid vastgesteld (d.d. 2 oktober 2012) waarin concreet beschreven wordt in welke gevallen maatregelen ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap moeten worden getroffen en hoe deze maatregelen worden beoordeeld. Deze zogenaamde Landschapsinvesteringsregeling is niet van toepassing op ontwikkelingen die op grond van het geldend bestemmingsplan al mogelijk zijn, al dan niet met gebruikmaking van de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsmogelijkheden. Het beleid is expliciet van toepassing op alle ontwikkeling in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen, bijvoorbeeld middels een wijziging, toch medewerking kan worden verleend.

Niet alle ontwikkelingen hebben een even grote negatieve impact op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Bovendien is een onderscheid te maken tussen ontwikkelingen die echt thuishoren in het buitengebied en ontwikkelingen die dat minder doen, zoals wonen of niet-agrarische bedrijfsfuncties. Rekening houdend met deze impact op de omgeving worden categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden, afhankelijk van de impact wordt bepaald hoe invulling wordt gegeven aan artikel 2.2 van de Verordening ruimte. De volgende categorieën worden onderscheiden:

- Ruimtelijke ontwikkelingen die geen extra kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen: dit zijn ontwikkelingen die primair kwaliteitsverbetering van het landschap tot doel of gevolg hebben en/of kleinschalige ontwikkelingen die plaatsvinden binnen bestaande en/of binnen de vigerende planologische regeling passende bebouwing.
- Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing: het gaat hierbij om ontwikkelingen die een relatief beperkte invloed op de omgeving hebben en (traditioneel) als passend binnen en eigen aan het landelijk gebied worden beschouwd. Als er sprake is van het oprichten van nieuwe bebouwing dan past deze bebouwing binnen de vigerende bouw mogelijkheden, is hiervoor geen vergroting van het bestemmingsvlak of bouwvlak nodig en/of is er geen sprake van een waardevermeerdering van enige omvang.
- Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt genormeerd in euro's: Dit zijn alle ontwikkelingen die niet passen in de categorieën 1 en 2. Het betreft ontwikkelingen die wel ruimtelijk inpasbaar zijn maar die een beduidende invloed hebben op de omgeving. Daarbij gaat het om ontwikkelingen waarbij vergroting van de vigerende bouw massa/-oppervlakte, vergroting van het vigerende bestemmingsvlak en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Om aan deze beleidsregels te kunnen toetsen is, naast de reeds opgenomen voorwaarden met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap, artikel 40.4 (algemeen geldende regels bij wijziging) aangevuld met de bepaling dat het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kan stellen met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap.

3. Reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 10 augustus 2010 een reactieve aanwijzing (ex artikel 3.8 lid 6 Wro) gegeven tegen het bestemmingsplan 'Buitengebied'. In haar besluit geeft de provincie aan de reactieve aanwijzing noodzakelijk te vinden om de provinciale belangen te kunnen beschermen. De elementen uit het aanwijzingsbesluit maken als gevolg van het besluit geen onderdeel meer uit van het vastgestelde bestemmingsplan.

De gemeente Laarbeek kan zich vinden in de elementen uit de reactieve aanwijzing. Deze worden dan ook, voor zover mogelijk, in voorliggende '1^e herziening' van het bestemmingsplan 'Buitengebied' opnieuw en op een correcte wijze, in overeenstemming met de provinciale belangen, gerepareerd. Onderstaand zijn de te herstellen elementen uit de reactieve aanwijzing opgenomen.

3.1. Ecologische hoofdstructuur

3.1.1. Deelgebied kasteel/ landgoed Eykenlust

Dit gebied is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' bestemd als 'Bos'. Het terrein is tevens aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Feitelijk is op de gronden momenteel geen bos aanwezig.

In het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied' waren de gronden bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 1'. Deze bestemming biedt onvoldoende waarborgen dat EHS-waarden beschermd/ ontwikkeld kunnen worden ter plaatse.

Voor het gebied wordt de bestemming 'Bos' opgenomen. Deze bestemming is onder andere gericht op behoud, herstel en/ of ontwikkeling van landschappelijke waarden en natuurwaarden (zie artikel 10.1). De potentiële kwaliteiten van de gronden worden hiermee voldoende beschermd.

3.1.2. Natuurcompensatie groencomposteringsbedrijf Verhoeven Asdonkseweg

Uitbreiding van het groencomposteringsbedrijf Verhoeven is toegestaan indien voorzien wordt in voldoende natuurcompensatie. De natuurcompensatieverplichting dient met een passende bestemming in het bestemmingsplan verankerd te worden. De natuurcompensatie is voorzien op de gronden naast het groencomposteringsbedrijf.

In het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied' waren de gronden bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Deze bestemming biedt onvoldoende waarborgen dat de beoogde natuurwaarden ter plaatse beschermd/ ontwikkeld kunnen worden.

Voor het gebied wordt de bestemming 'Natuur' opgenomen. Deze bestemming is onder andere gericht op behoud, herstel en/ of ontwikkeling van landschappelijke waarden en natuurwaarden (zie artikel 16.1). De potentiële kwaliteiten van de gronden worden hiermee voldoende beschermd.

3.1.3. Afwijking (voorheen ontheffing) paardenbakken

In het bestemmingsplan 'Buitengebied' was in artikel 39 'Algemene ontheffingsregels' onder andere een regeling opgenomen voor het realiseren van paardenbakken. De mogelijkheid voor het oprichten van paardenbakken in de EHS is strijdig met de Verordening Ruimte. In de reactieve aanwijzing is bepaald dat artikel 39, lid b, de ontheffingsregels voor paardenbakken, niet in werking treedt.

In voorliggend plan wordt de regeling hersteld. Het oprichten van paardenbakken buiten de EHS wordt door een afwijkingsbevoegdheid (voorheen ontheffing) mogelijk gemaakt. Voor de gronden gelegen in de EHS wordt deze mogelijkheid echter niet geboden.

3.2. Ontwikkelingsmogelijkheden intensieve veehouderij

3.2.1. Herendijk 15 te Lieshout

Dit perceel was in het bestemmingsplan 'Buitengebied' bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de aanduiding 'intensieve veehouderij (iv)'. De locatie is gelegen in extensiveringsgebied. Het bouwblok van dit bedrijf is ten opzichte van het bouwblok uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' uitgebreid. In het plan is hiervoor geen motivering opgenomen.

De Verordening Ruimte laat in principe geen uitbreiding van een intensieve veehouderij in extensiveringsgebied toe.

Ter plaatse is een intensieve veehouderij aanwezig. Het bouwblok van het bedrijf wordt in overeenstemming gebracht met het bouwblok uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998'. Hiermee wordt recht gedaan aan de huidige, toegestane functies en bebouwing op het perceel en de geldende (provinciale) beleidslijnen.

3.2.2. Lekerstraat 39- 41 te Beek en Donk

Dit perceel was in het bestemmingsplan 'Buitengebied' bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de aanduiding 'intensieve veehouderij (iv)'. De locatie is gelegen in extensiveringsgebied. Het bouwblok van dit bedrijf is ten opzichte van het bouwblok uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' uitgebreid. In het plan 'Buitengebied' is hiervoor geen motivering opgenomen.

De Verordening Ruimte laat in principe geen uitbreiding van een intensieve veehouderij in extensiveringsgebied toe.

Ter plaatse is geen intensieve veehouderij meer aanwezig, maar een rundveehouderij. De aanduiding 'iv' wordt verwijderd. De initiatiefnemer ziet af van de oorspronkelijke bouwvlakvergroting. Het bouwvlak op dit perceel wordt in overeenstemming gebracht met het bouwvlak uit het bestemmingsplan Buitengebied 1998.

3.3. Niet agrarische activiteiten in het buitengebied – (bedrijfs)wonen

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' bood in artikel 4 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' de mogelijkheid om na ontheffing

1. bedrijfsgebouwen te laten bewonen door seizoensarbeiders;
2. stacaravans en woonunits te plaatsen voor huisvesting van seizoensarbeiders.

Voor beide ontheffingen gold een maximale termijn van 9 maanden per jaar.

In de reactieve aanwijzing is beschreven dat de regeling niet veilig stelt dat er geen zelfstandige woningen ontstaan en dat er geen regeling is opgenomen dat de voorzieningen na gebruik dienen te worden verwijderd. De regeling is in strijd met de Verordening Ruimte aangezien deze stelt dat uitsluitend tijdelijk gebruik van bebouwing voor het huisvesten van bijvoorbeeld arbeidsmigranten ten behoeve van de piekopvang in een beperkt aantal maanden per jaar mogelijk is.

Onder beperkt aantal maanden wordt hierbij door de provincie verstaan in zijn algemeenheid maximaal 6 maanden per jaar. Als gevolg van de reactieve aanwijzing op dit onderdeel maken de artikelen 4.3.2

'Bouwwerken ten behoeve van seizoensarbeiders' en 4.5.2 'Gebruik bestaande bedrijfsgebouwen voor seizoensarbeiders' geen deel meer uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

In voorliggend plan wordt de regeling hersteld (benaming 'ontheffing' vervangen door 'afwijking'). De maximale tijdsduur voor huisvesting van seizoensarbeiders in bestaande bedrijfsgebouwen en stacaravans of woonunits wordt begrensd op 6 maanden per jaar. Daarbij wordt expliciet in de regels opgenomen dat de stacaravans of woonunits na afloop van deze termijn worden verwijderd.

Zowel op gemeentelijk niveau als in regionaal verband wordt gewerkt aan aanpassing van het beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Binnen de gemeente gebeurt dit in het kader van de herijking van het volkshuisvestingsbeleid. Indien nodig zullen de komende aanpassingen worden meegenomen in een volgende herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

3.4. Bevordering ruimtelijke kwaliteit

3.4.1. Inhoud van burgerwoningen

De ontheffingsregels in artikel 26.3.1 bieden de mogelijkheid om de inhoud van burgerwoningen te vergroten tot maximaal 750 m³. Aan deze mogelijke vergroting zijn onvoldoende voorwaarden verbonden om de, door de provincie verlangde en in de Verordening Ruimte vastgelegde, zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit te effectueren. In de Verordening Ruimte is opgenomen dat bij een dergelijke ontwikkeling gezorgd dient te worden voor voldoende bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Door het aanwijzingsbesluit is de ontheffingsmogelijkheid voor het vergroten van burgerwoningen niet in werking getreden.

In voorliggend plan wordt de regeling hersteld. Uitbreiding van woningen naar meer dan 600 m³ wordt onder voorwaarden mogelijk gemaakt, waarbij één van de belangrijkste voorwaarden de bevordering van ruimtelijke kwaliteit is. Enkele begrippen uit de regeling zijn opgenomen in de begripsbepalingen.

4. Beroep

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 2 november 2010 (verstuurd 5 november 2010, ontvangen Raad van State 8 november 2010) beroep ingediend tegen het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied'.

In de brief schetst de provincie allereerst het procedurele verloop van het bestemmingsplan 'Buitengebied' en haar bijdrage daaraan. Vervolgens wordt aangegeven en onderbouwd tegen welke specifieke regelingen het beroep zich richt.

De gemeente Laarbeek kan instemmen met de elementen uit het provinciale beroepsschrift. Deze worden dan ook in voorliggende '1e herziening' van het bestemmingsplan 'Buitengebied' opnieuw en op een correcte wijze, in overeenstemming met de provinciale belangen, gerepareerd. Onderstaand zijn de te herstellen elementen uit het beroep opgenomen.

4.1. Ontwikkelingsmogelijkheden intensieve veehouderij

4.1.1. Extensiveringsgebied

Uitbreiding van intensieve veehouderijen in extensiveringsgebied is volgens de Verordening Ruimte niet toegestaan, ook niet ten behoeve van dierenwelzijn. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn in de artikelen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' en 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 1' regels opgenomen om met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro agrarische bouwblokken te kunnen vergroten ten behoeve van dierenwelzijn. Deze mogelijkheden zijn in strijd met de geldende provinciale beleidslijnen. De regeling wordt dan ook verwijderd in voorliggend plan. Het betreft aanpassing van de artikelen 3.4.2.b onder 1, 5.7.2.b onder 1 en 6.7.2.b onder 1. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de beleidslijn 'Slot op de muur' voor intensieve veehouderijen in extensiveringsgebied.

4.1.2. Verwevingsgebied

Voor intensieve veehouderijen in verwevingsgebied geldt volgens het beleid van de provincie Noord-Brabant dat zij mogen uitbreiden tot 1,5 ha op duurzame locaties. Ten behoeve van dierenwelzijn is onder voorwaarden een verdere vergroting van het bouwblok denkbaar. Voorwaarden die hierbij in acht genomen moeten worden zijn:

- Het gaat om bouwblokken met op 20 maart 2010 een omvang van 1,5 ha;
- Het bouwblok is geheel benut;
- De uitbreiding is eenmalig;
- De uitbreiding vindt plaats uiterlijk 1 januari 2013.

In de wijzigingsregelingen van de artikelen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' en 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 1' zijn deze voorwaarden niet (volledig) opgenomen.

In voorliggend plan wordt de regeling aangepast, waardoor voor uitbreidingen van intensieve veehouderijen in verwevingsgebied ten behoeve van dierenwelzijn de juiste vereisten gelden. De aanpassing vindt plaats in de artikelen 3.4.2.b onder 2, 5.7.2.b onder 2 en 6.7.2.b onder 2.

4.1.3. Specifieke locaties

Voor een aantal locaties in het buitengebied is de Regeling beëindiging veehouderijtakken toegepast. Gedurende het traject van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is duidelijk geworden dat voor deze agrarische bedrijven wel een aanduiding 'iv' is opgenomen op de verbeelding. Deze omissie wordt in voorliggend plan hersteld.

Het betreft de adressen:

- Het Laar 2
- Het Laar 7
- Rooijseweg 8
- Ooievaarsweg 3.

De aanduiding 'iv' wordt voor deze adressen verwijderd. Hiermee wordt recht gedaan aan de gewenste en afgesproken functies en bebouwing op het perceel en de geldende (provinciale) beleidslijnen.

5. Actualisering / herziening bestemmingsplan

5.1. Ligging aardgastransportleidingen

Binnen het grondgebied van de gemeente Laarbeek lopen een aantal aardgastransportleidingen. Gebleken is dat de ligging van deze leidingen op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied' niet overal correct is weergegeven. In voorliggend plan is de ligging van de leidingen waar nodig aangepast. De aanpassing betreft het verleggen van de leidingen naar de juiste plek op de ondergrond, en het verwijderen van de dubbelbestemming van die gronden waar deze niet geldt. Ook de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone – Leiding' is daar waar nodig aangebracht of juist verwijderd. Voor de aanpassingen is gebruik gemaakt van de digitale gegevens van de Nederlandse Gasunie. De regels voor de gronden waar de leiding is gelegen en diens beschermingszone blijven ongewijzigd.

5.2. Bestemmingsvlak rioolwaterzuiveringsinstallatie (Aarle-Rixtel)

De begrenzing van het bestemmingsvlak 'Bedrijf - nutsvoorziening' voor de rioolwaterzuiveringsinstallatie in Aarle-Rixtel komt niet overeen met de feitelijke situatie en de regeling uit het 'oude' bestemmingsplan 'Buitengebied 1998'. Mede op verzoek van de exploitant, waterschap Aa en Maas, wordt de begrenzing van de bedrijfsbestemming in voorliggend plan hersteld. Daarnaast worden de rioolpersleidingen op de verbeelding opgenomen en wordt het renvooi aangevuld met de aanduiding 'waterzuiveringsinstallatie' (wz).

5.3. Schuur Kloosterdreef (Aarle-Rixtel)

Aan de Kloosterdreef ongenummerd, in de directe nabijheid van het Missieklooster staat een schuur. Deze schuur is gebouwd met bouwvergunning (vergunning verleend d.d. 3 maart 1966). De schuur ondersteunt het agrarisch grondgebruik van de aangrenzende gronden.

Zowel in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' als het bestemmingsplan 'Buitengebied' is deze schuur per abuis niet opgenomen.

De verleende bouwvergunning is onherroepelijk en dient gerespecteerd te worden. Er is dan ook voor gekozen om de regeling in voorliggend plan zo veel mogelijk overeen te laten komen met de verleende vergunning. Aan de locatie wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – bestaande bebouwing (saw – bsb)' toegekend. Hierbij blijft de toegekende bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 2' (artikel 7) van kracht. In artikel 7 is reeds voorzien in een regeling voor de bestaande panden binnen deze bestemming.

5.4. Begrenzing bebouwingsconcentratie Broek (Mariahout)

Door de noordelijke begrenzing van de bebouwingsconcentratie Broek wordt een perceel aan de Stekkermortel, kadastraal bekend sectie L nummer 1050, doorsneden. Door de doorsnijding gelden er voor één perceel twee verschillende planologische regimes. Dit wordt ongewenst geacht. De begrenzing van de concentratie wordt dan ook verlegd naar de noordelijke grens van het betreffend perceel. Hiermee ontstaat op basis van gebiedskenmerken een logische afronding van de bebouwingsconcentratie. De ter plaatse aanwezige waterlossing vormt een natuurlijke begrenzing.

5.5. Bedrijfswoningen Heieindseweg 1 – 1a (Mariahout)

Op de Heieindseweg 1 – 1a te Mariahout is een intensieve veehouderij gevestigd. Voor dit bedrijf is op 26 mei 2010 vrijstelling ex artikel 3.6 Wro verleend voor het oprichten van een tweede bedrijfswoning. Op grond van deze vrijstelling is op 6 september 2010 een bouwvergunning afgegeven voor de daadwerkelijke oprichting van de bedrijfswoning.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied' is deze 2^e bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf niet positief bestemd. Gezien de geldende rechten wordt de bestemmingsregeling voor het perceel aangepast. Op de verbeelding wordt een aanduiding toegevoegd waaruit blijkt dat ter plaatse 2 bedrijfswoningen zijn toegestaan.

5.6. Speelterrein Lage Heesweg (Beek en Donk)

Op de grens van het buitengebied en de kern Beek en Donk is een speelterrein aanwezig (Lage Heesweg). Dit terrein heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied' de bestemming 'Groen – Landschapselement'. Het feitelijk gebruik van het terrein komt echter niet overeen met deze bestemming. Gezien het huidige gebruik en de inrichting wordt in voorliggend plan gekozen voor de bestemming 'Cultuur en ontspanning'. Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen mogelijk. Het groene karakter van het terrein kan binnen deze bestemming dan ook in stand gehouden worden. De bestemmingsomschrijving wordt aangevuld met 'speelvoorzieningen'. De verbeelding wordt aangevuld met bepalingen omtrent de maximaal toegestane oppervlakte bebouwing en maximale bouwhoogte. In de regels wordt een beperkte aanvulling opgenomen omtrent de toegestane hoogte.

5.7. Bestemmingsgrenzen 't Laar 3 (Aarle-Rixtel)

Op 't Laar 3 te Aarle-Rixtel is een aannemersbedrijf gevestigd. In het verleden is de, cultuurhistorisch-waardevolle, bedrijfswoning afgesplitst als burgerwoning. Een gebouw binnen de bedrijfsbestemming (bestemmingsplan 'Buitengebied') behoort tot en is in gebruik als bijgebouw bij de (burger)woning. De scheiding tussen beide percelen is dan ook niet correct opgenomen in het geldend plan. In voorliggend plan wordt deze begrenzing hersteld, waardoor het bijgebouw gaat toebehoren aan de woning. Voor het overige blijven de bestemmingen ongewijzigd.

5.8. Beperking spuitzone Bakelseweg (Aarle-Rixtel)

Aan de Bakelseweg 11a te Aarle-Rixtel is een agrarisch bedrijf gevestigd, gespecialiseerd in boomteelt. De boomteler gebruikt op de gronden aan de zuidzijde van zijn bedrijf geen bestrijdingsmiddelen, hetgeen ook is vastgelegd in een overeenkomst tussen de gemeente Laarbeek en de betreffend ondernemer. Voor de gronden ten zuiden van het landbouwbedrijf en de Asdonkseweg is het voornemen 4 BiO-woningen te ontwikkelen. De juridisch-planologische regeling hiervoor is inmiddels vastgesteld door de gemeenteraad (bestemmingsplan 'BiO-woningen', vastgesteld 23-6-2011). Voor het toetsen van de toelaatbaarheid van deze woningen is onder andere gekeken naar het aanwezig zijn van een goed woon- en leefklimaat. Het opnemen van een spuitzone (waarin niet met bestrijdingsmiddelen gewerkt mag worden) zorgt er voor dat de woningen gerealiseerd kunnen worden. De spuitzone wordt dan ook opgenomen op de verbeelding van voorliggend plan. Tevens worden de planregels in artikel 37.1.a aangevuld voor dit onderwerp. De regeling uit het bestemmingsplan 'BiO-woningen' is als het ware gecontinueerd in voorliggend plan.

5.9. Onthardingsinstallatie Brabant Water Sluisweg 7 (Lieshout)

Aan de Sluisweg 7 te Lieshout is een drinkwaterproductiebedrijf van Brabant Water gelegen. Het ter plaatse geproduceerde drinkwater heeft momenteel een hoge hardheid ($> 2,0$ mmol/l). Dit is ongewenst. Door Brabant Water is dan ook besloten alle waterproductiebedrijven met een dergelijke waterhardheid te voorzien van een centrale ontharder.

Om deze te kunnen realiseren is nieuwe bebouwing noodzakelijk in de vorm van een onthardingsgebouw en een bijgebouw voor de opslag en dosering van zoutzuur. De gewenste bebouwing past niet binnen de geldende bestemmingsplanregeling voor de locatie. De nieuwe bebouwing wordt in lijn met de bestaande bebouwing geprojecteerd, waarbij het onthardingsgebouw aan de zuidzijde uitsteekt.

De gewenste bebouwing is deels gelegen buiten het bestemmingsvlak en het daarin toegekende bouwvlak. Daarnaast overschrijdt de geprojecteerde bebouwing de maximaal toegestane bouwhoogte (17 meter in plaats van de toegestane 12 meter). Uitbreiding van het bestemmingsvlak en het daarin opgenomen bouwvlak én aanpassing van de bouwregels is dan ook noodzakelijk om mee te kunnen werken aan de ontwikkeling.

In de als bijlage bij deze toelichting behorende ruimtelijke onderbouwing is de uitbreidingswens van de voorziening beschreven. Tevens is hierin onderbouwd wat de voordelen van de ontharder zijn en hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot het (provinciale en lokale) beleid en relevante milieuaspecten. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt beschouwd als integraal onderdeel van deze toelichting. Volledigheidshalve wordt hiernaar verwezen. Onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing zijn de diverse onderzoeken en het landschappelijke inpassingsplan dat is beoordeeld en goedgekeurd op basis van de LandschapsInvensteringsRegeling. De waarborging van de landschappelijke inpassing is vastgelegd in een met betrokkene gesloten anterieure overeenkomst.

De locatie is in het plan 'Buitengebied' bestemd als 'Bedrijf - Nutsvoorziening'. Deze bestemming met bijbehorende regeling blijft van kracht, maar wordt aangepast om de gewenste bouwhoogte mogelijk te maken. Het bestemmingsvlak en het daarin opgenomen bouwvlak op de verbeelding worden aangepast.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State in het kader van bestemmingsplan 'Buitengebied' is daarnaast het overige deel van de gronden van Brabant Water bestemd als 'Bos'. De uitspraak van de Raad van State heeft er namelijk toe geleid dat deze bestemming (per abuis) kwam te vervallen. Om recht te doen aan het huidige gebruik van de gronden wordt de bestemming opnieuw vastgelegd in voorliggend bestemmingsplan.

5.10. Nadere voorwaarden kleinschalig logeren

Binnen de bestemming 'Wonen' en 'Wonen – Landgoed' is het na ontheffing mogelijk bebouwing te gebruiken voor een bed and breakfast. Voor dit gebruik heeft de gemeente een stimulerend beleid vastgesteld (d.d.28 februari 2012). In dit 'Bed & breakfast reglement Laarbeek' zijn een aantal regels opgenomen voor het starten en exploiteren van een bed & breakfastaccommodatie. Om aan deze beleidsregel te kunnen toetsen worden de artikelen 26.5.2 en 27.5.3 aangevuld met de bepaling dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is om nadere voorwaarden te stellen aan de afwijking (voorheen: ontheffing). Ook wordt het toegestaan aantal eenheden aangepast, waarbij de totale oppervlakte blijft gehandhaafd.

5.11. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Deze wetgeving brengt een aantal noodzakelijke aanpassingen in bestemmingsplannen met zich mee. De

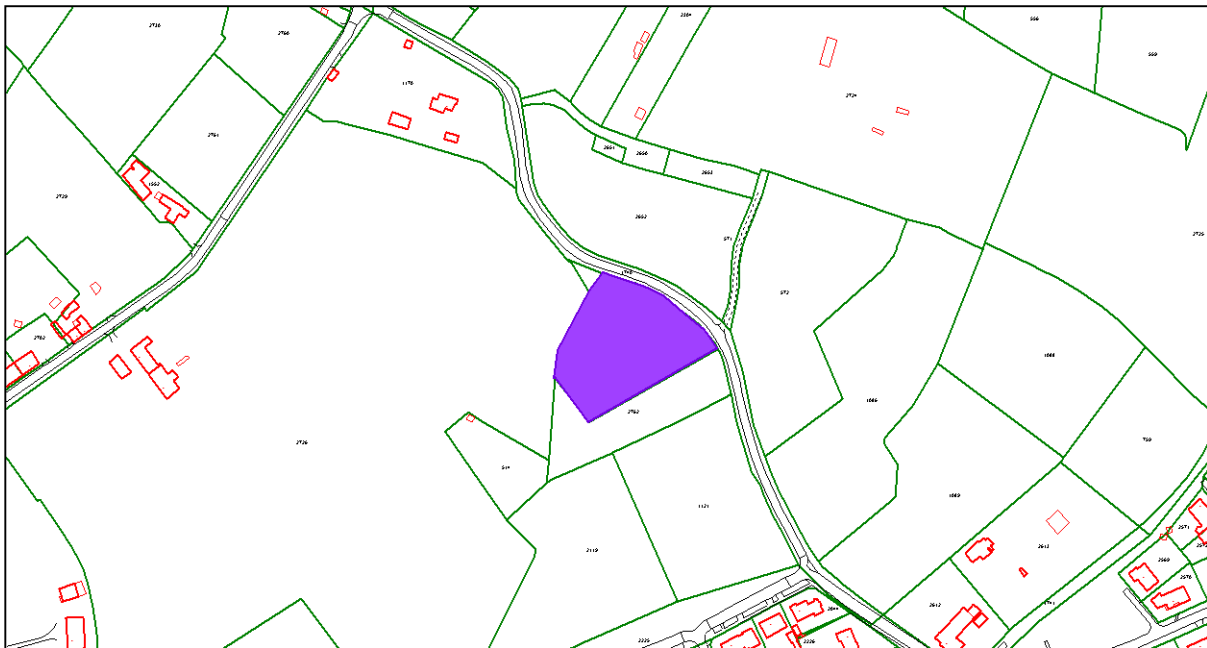
noodzakelijke wijzigingen, die met name betrekking hebben op de benaming van procedures en vergunningen, worden doorgevoerd in voorliggend plan.

Tevens verschuift als gevolg van de Wabo in een aantal gevallen de bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen. Daar waar dit aan de orde is wordt 'burgemeester en wethouders' dan ook vervangen door 'het bevoegd gezag'.

5.12. Landbouwperceel met kerstdennen Beekseweg (Aarle-Rixtel)

Een deel van een perceel aan de Beekseweg (zie onderstaande uitsnede) is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' bestemd als 'Agrarisch gebied met landschappelijke/ cultuurhistorische en/ of abiotische waarden'. Op het terrein worden kerstdennen gekweekt. Feitelijk is op de gronden momenteel geen bos aanwezig. Toch is in het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied' een deel van het perceel bestemd als 'Bos'. Verzocht is de bestemming voor dit perceel te herstellen, door toekenning van een agrarische gebiedsbestemming met landschapswaarden.

Voor het gebied wordt de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' opgenomen. Daarnaast wordt een aanduiding opgenomen, ter bescherming van de cultuurhistorische kwaliteiten van het terrein. Het feitelijk gebruik en de, vanuit het verleden aanwezige, functie van de gronden worden hiermee hersteld.

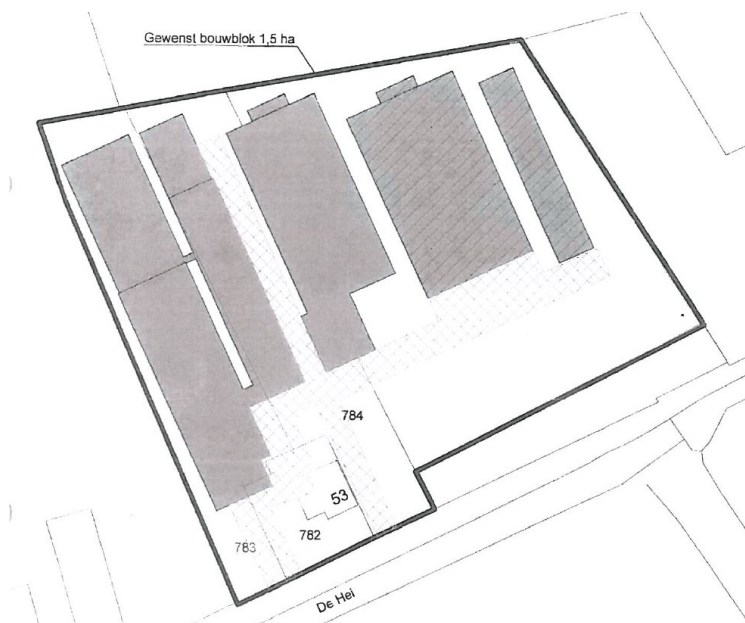


Afbeelding 2. Aan te passen bestemming Beekseweg – Aarle-Rixtel

5.13. Uitbreiding agrarisch bouwblok De Hei 53 (Mariahout)

Op het perceel aan De Hei 53 te Mariahout is een fokzeugen- en vleesvarkenshouderij gevestigd. Het agrarisch bedrijf wil uitbreiden met een nieuw op te richten vleesvarkensstal om zodoende het bedrijf 'gesloten' te maken. Daarnaast is initiatiefnemer voornemens een sleufsilos te realiseren ten behoeve van de opslag van CCM. CCM zijn gemalen maïskorrels zonder spil en is een energierijk voer voor varkens. CCM wordt niet vers vervoerd. Een gesloten bedrijf integreert alle schakels van de keten; zeugen, biggen en vleesvarkens. Door het bedrijf gesloten te maken, wordt de insleep van besmettelijke ziekten geminimaliseerd en blijft het bedrijf in de toekomst economisch exploitabel.

Het vigerend bouwblok biedt onvoldoende ruimte voor de geplande uitbreiding. Het gewenste bouwblok heeft een oppervlakte van 1,5 hectare.



Afbeelding 3. Vergroten bouwvlak De Hei 53te Mariahout

Het perceel aan De Hei 53 te Mariahout is in het bestemmingsplan 'Buitengebied' bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de aanduiding 'intensieve veehouderij (iv)'. De locatie is gelegen in verwevingsgebied. In verwevingsgebieden bestaat de mogelijkheid een agrarisch bouwblok te vergroten tot een omvang van 1,5 hectare. De gronden waarop de beoogde uitbreiding plaatsvindt, zijn bestemd tot 'Agrarisch' (artikel 3 van het bestemmingsplan).

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigingen t.b.v. de vergroting van het bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

- a. *Voor grondgebonden bedrijven geldt, naar de voorwaarden genoemd in sub e, dat de vergroting van het bestemmingsplan is toegestaan tot een maximum van 1,5 ha. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.*
- b. *Voor intensieve veehouderijen geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiezone – verwevingsgebied' vergroting uitsluitend is ter plaatse van een duurzame locatie waarbij voldaan dient te worden aan de volgende voorwaarden:*
 1. *Ten minste 10% van het bouwvlak wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing.* Het door initiatiefnemer ingediende beplantingsplan t.b.v. landschappelijke inpassing van het bedrijf door de aanleg van een groenstrook om het agrarisch bedrijf heen is door de gemeente akkoord bevonden. Hier wordt volstaan met een verwijzing naar de brief van Boomkwekerij Frank Beniers d.d. 20 februari 2012. Deze brief is als bijlage bij deze toelichting ingesloten.
 2. *Er is sprake van zuinige ruimtegebruik door aan te sluiten bij bestaande bebouwing.* De nieuw op te richten varkensstal en sleufsilo worden aansluitend bij en evenwijdig aan de op het bedrijfsperceel aanwezige varkensstal opgericht. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde van zuinig ruimtegebruik.
 3. *Binnen gebouwen mag ten hoogste één bouwlaag gebruikt worden voor het houden van dieren.* De nieuw op te richten vleesvarkensstal bestaat uit ten hoogste één bouwlaag.

4. *Er zijn aantoonbare bedrijfsbelangen voor de lange termijn aanwezig die noodzaken tot hervestiging, omschakeling of uitbreiding ter plaatse.* In haar advies van 22 december 2011 stelt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen vast 'dat het bedrijf over de afgelopen jaren enige geleide ontwikkeling heeft doorgemaakt. De huidige voorgestelde uitbreiding betreft een voortzetting van deze ontwikkeling en zal resulteren in een bedrijfsvoering waarvan de omvang heden ten dage als een gangbaar gesloten varkenshouderij kan worden omschreven. De Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen is van oordeel dat de voorgestelde bedrijfsontwikkeling noodzakelijk is voor een doelmatig agrarische bedrijfsvoering en -ontwikkeling. Om deze bedrijfsontwikkeling mogelijk te maken is vergroting van het bouwblok noodzakelijk. Hier wordt verder volstaan met een verwijzing naar de brief van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen d.d. 22 december 2011, kenmerk BA 8519, op 3 januari 2012 door de gemeente Laarbeek ingeboekt onder nummer IN-1235498. Deze brief is als bijlage bij deze toelichting ingesloten.
5. *De vergroting dient plaats te vinden op een hydrologisch neutrale wijze.* Het hemelwater afkomstig van erf en de daken wordt niet afgevoerd via het riool, maar infiltreert ter plaatse en wordt afgevoerd naar een op het perceel aanwezige zaksloot. Hier wordt verder volstaan met een verwijzing naar het rapport 'Waterparagraaf ten behoeve van vergroting agrarisch bouwblok' van Agron advies, d.d. 18 september 2012, versie 03 projectnummer BRG01.R001. Dit rapport is als bijlage bij deze toelichting ingesloten.
6. *Er mag geen sprake zijn van milieutechnische belemmeringen.* Aan deze voorwaarde is voldaan nu in 2010 door de gemeente Laarbeek een milieuvergunning is verleend voor de uitbreiding van de inrichting met een nieuwe varkensstal.

Het verzoek, de waterparagraaf en het erfinrichtingsplan zijn als bijlage opgenomen.

In voorliggend bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. De bedoelde gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de aanduiding 'intensieve veehouderij (iv)'. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing krijgt het deel van de gronden waar de landschappelijke inpassing plaats vindt de bestemming 'Groen – Landschapselement'. De waterpartij die nodig is voor de waterhuishouding wordt aangeduid. De waarborging van de landschappelijke inpassing is vastgelegd in een met betrokkene gesloten anterieure overeenkomst.

5.14. Omzetting functie en vormverandering bouwblok paardenhouderij Kasteelweg 3A (Aarle-Rixtel)

Op het perceel aan Kasteelweg 3a te Aarle-Rixtel is een intensieve veehouderij (varkens) gevestigd. De varkensstallen worden gesloopt. In de plaats van en op de locatie van (een gedeelte) van de varkensstallen wordt een paardenstal gebouwd. Ook wordt er op het perceel op de locatie van de voormalige varkenstal een longeerring en een buitenbak gerealiseerd. Beide voorzieningen hebben een zanderige ondergrond.

Het perceel aan de Kasteelweg 3a te Aarle-Rixtel is in het bestemmingsplan 'Buitengebied' bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de aanduiding 'intensieve veehouderij (iv)'. De locatie is gelegen in extensiveringsgebied.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de aanduiding 'paardenhouderij', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. *De wijziging naar 'paardenhouderij' mag uitsluitend plaatsvinden op bestemmingsvlakken die zijn gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met Waarden - Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met Waarden - Landschaps- en Natuurwaarden 1'.*

Aan deze voorwaarde wordt voldaan nu het perceel zelf als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' is bestemd en de direct aangrenzende gronden zijn bestemd tot 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'.

- b. *Het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot. Ten behoeve van de omschakeling heeft een grondruil (oppervlakte circa 825 m²) plaatsgevonden, zodat het bestemmingsvlak niet vergroot wordt. Het bestemmingsvlak wordt aan de achterzijde zelfs verkleind.*



Afbeelding 4. Omzetting en vormverandering Kasteelweg 3a te Aarle-Rixtel

- c. *De wijziging mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking hebben.* Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Naar verwachting zal het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen nu de bedrijfsomvang en het aantal te houden dieren ter plaatse sterk afneemt.
- d. *Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een erfbeplantingsplan.* Het door initiatiefnemer ingediende beplantingsplan t.b.v. landschappelijke inpassing van het bedrijf is door de gemeente akkoord bevonden. Het beplantingsplan voorziet in het doorzetten van de bestaande (rode) beukenhaag, overgaand in een knotwilgenrij die (ook weer) een haakse hoek maakt. Hierdoor wordt kleinschalige afwisseling in beplanting bereikt. Aan de meeste oostelijke inrit komt een korte laan van vier beukenbomen. De gebruikte beplanting zijn inheemse beplantingen die van oudsher worden toegepast en dus landschappelijk passend zijn. De gekozen soorten zijn gunstig voor vlinders en bijen. Voor verdere informatie wordt verstaan met een verwijzing naar het beplantingsplan van Borgo Tuin- en Landschapsarchitectuur d.d. november 2012, reg.nr. 3.920313.004. Dit plan is als bijlage bij deze toelichting ingesloten.

Gezien het feit dat de te slopen varkenstallen een oppervlakte hebben van circa 1.750 m² en de nieuwe bebouwing in de vorm van een paardenstal een oppervlakte heeft van circa 720 m², is er sprake van een forse afname van het bebouwingsoppervlak ter plaatse. Hierdoor wordt voldaan aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen.

Het verzoek, de waterparagraaf en het erfinrichtingsplan zijn als bijlage opgenomen. De waarborging van de landschappelijke inpassing is vastgelegd in een met betrokkene gesloten anterieure overeenkomst.

In voorliggend bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. De bedoelde gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. De aanduiding 'intensieve veehouderij (iv)' wordt vervangen door de aanduiding 'paardenhouderij (ph)'.

5.15. Wijziging bestemming bedrijven-wonen Laag Strijp 28 (Aarle-Rixtel)

Op het perceel aan Laag Strijp 28 te Aarle-Rixtel was een opslag- en stallingsbedrijf gevestigd welke inmiddels is beëindigd. De nieuwe eigenaren van het perceel wensen het gebruik als opslag- en stallingsbedrijf niet voort te zetten en hebben een verzoek ingediend tot omzetting van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming.

Het betreffende perceel is in het bestemmingsplan 'Buitengebied' bestemd als 'Bedrijf' (artikel 8 van het bestemmingsplan) met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag/stalling'. De locatie is gelegen in extensiveringsgebied.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige bedrijfswoning betreft, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. *Het bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet mogelijk.* Het perceel is voorheen niet ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering in gebruik geweest. Gezien de oppervlakte van het perceel is ter plaatse van het perceel Laag Strijp 28 vanuit bedrijfseconomisch oogpunt geen doelmatig agrarische bedrijfsvoering haalbaar.
- b. *Deze wijziging is niet toegestaan op locaties ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - Landbouwontwikkelingsgebied'.* Het perceel aan Laag Strijp 28 te Aarle-Rixtel is gelegen in een extensiveringsgebied.
- c. *Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen inclusief garage en bergingen en de wijziging gelijktijdig plaatsvindt met wijziging van de overige gronden naar de aangrenzende bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1', 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2', 'Agrarisch met waarden- Landschaps- en Natuurwaarden-1' en/of 'Agrarisch met waarden- Landschaps- en Natuurwaarden-2', waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen.* Gezien de omvang van het perceel Laag Strijp 28 te Aarle-Rixtel is de bestemming 'Bedrijf' geheel omgezet naar de bestemming 'Wonen'.
- d. *Alle voormalige overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt waarbij geldt dat, ofwel 15 % van de oppervlakte van de voormalige overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³, ofwel 15 % van de oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen worden toegevoegd aan de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 240 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' gehandhaafd dienen te blijven.* Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Uit de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van een woning aan Laag Strijp 28 blijkt dat de bedrijfsopstallen met een bruto vloeroppervlakte van 600 m² worden gesloopt.
- e. *De woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.* In de nabije omgeving van het perceel Laag Strijp 28 zijn geen (agrarische) bedrijven aanwezig, uitgezonderd de paardenhouderij Verbakel (manege). Van de toevoeging van een woonbestemming ter plaatse

- van het perceel Laag Strijp 28 levert geen onevenredige beperking op voor dit agrarisch bedrijf omdat er andere woonbestemmingen op kortere afstand van deze paardenhouderij zijn gelegen.
- f. *De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.* Het bestaande bedrijfsgebouw wordt volledig gesloopt en ingezet in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling gemeente Laarbeek. De nieuw te bouwen woning dient ter vervanging van een reeds bestaande woning. Daarnaast wordt deze woning gebouwd aan een weg in het buitengebied met een lage verkeersintensiteit. Gelet op dit gegeven, het feit dat de woning verder van de weg af gebouwd gaat worden en deze woning beter geïsoleerd wordt dan de bestaande woning, is er geen geluidoverlast te verwachten en behoeft er geen geluidonderzoek plaats te vinden. Uit het onderzoek naar asbest is gebleken dat er alleen asbest is aangetroffen in de golfplaten (780 m²) en luchtkokers (3 stuks) op het dak van de schuur en garage. Deze zijn inmiddels door een erkend asbestverwijderingsbedrijf afgevoerd. Verder is er geen asbest op de locatie aangetroffen.

Er heeft eveneens een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Samengevat komt dit op het volgende neer: 'In de bovengrond is een lichte verontreiniging met koper aangetroffen. In de ondergrond is een lichte verontreiniging met PCB aangetroffen. In het grondwater is een lichte verontreiniging met barium aangetroffen. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen t.a.v. de voorgenomen grondtransactie en mogelijke toekomstige nieuwbouw op de locatie.'

Uitgaande van de aanwezigheid van meer burgerwoningen in het buitengebied, die zelfs op een geringere afstand staan van bestaande agrarische bedrijfsactiviteiten, is de bouw van deze woning vanuit milieu hygiënisch oogpunt verantwoord.

In overleg met het Brabants Landschap is een beplantingsplan opgesteld dat voorziet in het plaatsen van 10 laanbomen, 10 hoogstam fruitbomen, 3 winterlinde, 2 notenbomen en 3 Zoete Kers, 3 Amelancier Lamarchii en de aanplant van een beukenhaag op en om het perceel Laag Strijp 28. Voor verdere informatie wordt verstaan met een verwijzing naar het beplantingsplan. Dit plan is als bijlage bij deze toelichting ingesloten. Het door initiatiefnemer ingediende beplantingsplan t.b.v. landschappelijke inpassing is door de gemeente akkoord bevonden. De waarborging van de landschappelijke inpassing is vastgelegd in een met betrokkene gesloten anterieure overeenkomst.

Door de sloop van de op het perceel Laag Strijp 28 aanwezige bedrijfsopstallen en de veel geringere oppervlakte van de nieuwe woning met bijgebouw is er sprake van een forse afname van het bebouwingsoppervlak ter plaatse. Hierdoor wordt voldaan aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen.

Alle ingediende stukken zijn als bijlage opgenomen.

In voorliggend bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. De bedoelde gronden krijgen de bestemming 'Wonen'.

5.16. Woonwagenlocatie Pater de Leeuwstraat, Beek en Donk en Havenweg, Aarle-Rixtel

De gronden van de woonwagenlocatie aan de Pater de Leeuwstraat te Beek en Donk zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied' geheel bestemd tot 'Wonen' waarbij maximaal 7 wooneenheden zijn

toegelaten. De noordoostelijk van het woonwagenkamp gesitueerde gronden hebben de bestemming 'Agrarisch'.

In voorliggend plan wordt de feitelijke situatie bestemd. Dit betekent dat alleen de bestaande woonwagenstandplaatsen zijn bestemd tot 'Wonen', met aanduiding 'woonwagenstandplaats'. De toevoeging van een eventuele 7^e woonwagenstandplaats komt hiermee te vervallen. De toegangsweg naar het woonwagenkamp wordt bestemd tot 'Verkeer' en de omliggende gronden worden bestemd tot 'Groen - Landschapselement'. Tot slot wordt de ter plaatse aanwezige nutvoorziening bestemd tot 'Bedrijf – Nutsvoorziening'

De regels behorende bij de bestemming 'Wonen' ten aanzien van het onderwerp woonwagens (artikel 26.2.5 van het bestemmingsplan) zijn op een tweetal punten aangepast. De maximale oppervlakte van een woonwagen per standplaats bedraagt 100 m² in plaats van 90 m² (artikel 26.2.5 sub b) en de afstand tussen twee woonwagens moet minimaal 4 meter bedragen in plaats van 5 meter (artikel 26.2.5. sub d).

In het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn, ter hoogte van de woonwagenlocatie aan de Havenweg te Aarle-Rixtel, gronden welke in eigendom zijn van Rijkswaterstaat per abuis bestemd tot 'Wonen'. In het voorliggend plan zijn de bedoelde gronden bestemd tot 'Groen - Landschapselement'.

5.17. Verhoging (goot)hoogte kassen van 6 meter naar 7,5 meter

Naar aanleiding van een tegen het bestemmingsplan 'Buitengebied' ingesteld beroep inzake de bouwhoogte van kassen heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan. Deze uitspraak is in voorliggend bestemmingsplan verwerkt. Artikel 4.2.2 bepaalt dat kassen uitsluitend mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 3 ha en de hoogte niet meer mag bedragen dan 7,5 m (tenzij anders aangeduid). Deze hoogtebepaling geldt alleen voor kassen binnen het bouwblok en niet voor teeltondersteunde en overige kassen.

Het kanaal, gelegen ten noorden van de Klokkengieterstraat / Albers Pistoriusstraat, is in het bestemmingsplan 'Buitengebied' bestemd tot 'Water – Vaarwater'. Op dit moment is een deel van dit kanaal mede in gebruik als passantenhaven. De bestaande passantenhaven aan de Havenweg is in bestemmingsplan 'Buitengebied' niet op de verbeelding aangeduid en niet in de bestemmingsomschrijving behorende bij de bestemming 'Water – Vaarwater' opgenomen.



Deze ommissie wordt in voorliggend bestemmingsplan hersteld. De bestaande passantenhaven, inclusief een kleine uitbreiding daarvan, wordt door middel van de aanduiding 'passantenhaven' op de verbeelding aangeduid. Tevens wordt de bestaande passantenhaven opgenomen in de bestemmingsomschrijving behorende bij de bestemming 'Water – Vaarwater' waarmee de passantenhaven positief wordt bestemd.

De percelen Broek 14 / Stekkermortel 3 zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied' grotendeels bestemd tot 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'paardenhouderij'. Het overige deel van de op de bovengenoemde percelen genoemde gronden is bestemd tot 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 2' en 'Bos'. In het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om met een ontheffing (inmiddels afwijking) medewerking te verlenen tot maximaal 375 m² voor zorgboerderijen als nevenactiviteit.

In 2009 is medewerking verleend aan de realisering van de zorgboerderij. Het betreft hier een nevenactiviteit die wordt uitgeoefend naast een paardenfokkerij. Naast dagbesteding voor dementerende ouderen werd en wordt er ook op beperkte schaal nachtopvang geboden voor dementerende ouderen. De dagbesteding is destijds mede tot stand gekomen met subsidie van de Provincie.

Inmiddels is een verzoek ingediend (voorzien van een ruimtelijke onderbouwing) om de bestaande activiteiten uit te breiden naar nachtopvang voor 16 ouderen en dagopvang voor 12 ouderen met een totaal oppervlak van 630 m². Aangezien het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om met ontheffing medewerking te verlenen tot maximaal 375 m² voor zorgboerderijen als nevenactiviteit, is het verlenen van medewerking alleen mogelijk door middel van een projectprocedure of een herziening van het bestemmingsplan. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing en een landschapsontwikkelingsplan opgesteld. Deze zijn beide akkoord bevonden door de gemeente. Hier wordt volstaan met een verwijzing naar de bijlagen behorende bij deze toelichting waarin beide documenten, de ruimtelijke onderbouwing en het landschapsontwikkelingsplan, zijn opgenomen. De waarborging van de landschappelijke inpassing is vastgelegd in een met betrokkene gesloten anterieure overeenkomst.



Afbeelding 6. Zorgboerderij 'Ouderenlandgoed Grootenhout' Broek 14 te Mariahout

Het verzoek is voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant. Daarbij is uitgegaan van het gegeven dat de beoogde ontwikkeling een maatschappelijke voorziening betreft die past binnen artikel 11.8 van de Verordening ruimte. In artikel 11.8 van de Verordening ruimte wordt aangegeven dat 'in afwijking van artikel 11.6, eerste lid onder a, een bestemmingsplan dat is gelegen in een agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in een VAB-vestiging of een uitbreiding van een horecabedrijf of van een maatschappelijke voorziening, mits de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 1,5 ha.' Aan deze voorwaarde wordt voldaan omdat het bestaande bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' en de aanduiding 'paardenhouderij' niet wordt vergroot. Daarnaast vindt de beoogde uitbreiding plaats binnen de reeds op het perceel aanwezige bebouwing. M.a.w. uitbreiding van de bestaande bebouwing is niet aan de orde.

Op 13 februari 2013 heeft de provincie Noord-Brabant ingestemd met beoogde uitbreiding waarbij is opgemerkt dat de beoogde ontwikkeling als zodanig (nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf) niet mag leiden tot twee of meer zelfstandige bedrijven. In dat geval zou strijd ontstaan met de Verordening.

Op de verbeelding wordt de aanduiding 'zorgboerderij (zbo)' opgenomen met een bouwaanduiding voor de oppervlakte van 630 m². In de planregels wordt in artikel 4.5.1 lid c onder 2 opgenomen dat in afwijking van de genoemde oppervlaktemaat een groter oppervlak is toegestaan daar waar de aanduiding 'zorgboerderij' is opgenomen met een oppervlaktemaat.

6. Juridische planaspecten

6.1. Opzet van de planregels

De juridische regeling zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld door de gemeenteraad 6 juli 2010) blijft bij deze eerste herziening merendeels ongewijzigd van kracht. Voor een beperkt deel worden deze regels gewijzigd, deze wijzigingen zijn opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. De achtergrond van de wijzigingen is beschreven in voorgaande hoofdstukken van deze toelichting.

Om de leesbaarheid te bevorderen is ervoor gekozen om daar waar een wijziging plaatsvindt van de regels in hoofdstuk 2, 3 of 4 van de regels het gehele artikel in deze eerste herziening over te nemen. De specifieke wijziging is cursief en vet gedrukt en is vatbaar voor zienswijzen en beroep. De overige delen dienen om de context van de regeling duidelijk te maken.

Voor de niet in deze herziening opgenomen regels blijft de bestemmingsregeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' van kracht.

6.2. Opzet van de verbeelding

Voor een aantal specifieke locaties wordt in deze eerste herziening een aanpassing van de bestemmingsregeling beoogd, waarbij aanpassing van de verbeelding noodzakelijk is.

In de meeste gevallen betreft het aanpassingen op perceelsniveau of delen daarvan (zoals het bouwblok). Het opnemen van de gasleidingen op de feitelijk juiste gronden heeft een herziening van meerdere percelen tot gevolg.

Voor alle overige gronden blijft de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld 6 juli 2010) van kracht.

7. Procedure

7.1. Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' is in het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan de provincie Noord-Brabant en waterschap Aa en Maas.

Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft bij brief van 20 september 2012, kenmerk C2078774/327/6530, haar vooroverlegreactie op het plan gegeven. Ten aanzien van een aantal thema's is de provincie van mening dat het voorontwerpbestemmingsplan op onderdelen in strijd is met de Verordening ruimte.

Hier wordt kort ingegaan op de door de provincie naar voren gebrachte thema's en de reactie van de gemeente.

Huisvesting arbeidsmigranten.

Reactie provincie

Naar mening van de provincie is in het voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende gewaarborgd dat tijdelijke voorzieningen t.b.v. huisvesting arbeidsmigranten in de vorm van stacaravans en woonunits na afloop van de termijn van 6 maanden ook daadwerkelijk worden verwijderd.

Gemeente

Artikel 4.3.2 Bouwwerken ten behoeve van seizoensarbeiders is aangepast in die zin dat artikel 4.3.2 sub d bepaalt dat na maximaal 6 maanden de tijdelijke voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van seizoensarbeiders als bedoeld onder 4.3.2 sub c dienen te zijn verwijderd.

Drinkwaterproductiebedrijf, Sluisweg 7 te Lieshout

Provincie

De provincie is van mening dat een verantwoording ten behoeve van de uitbreiding ter plaatse van de Sluisweg 7 ontbreekt. Verder is de provincie van mening dat niet voldaan wordt aan artikel 2.2 van de Verordening ruimte.

Gemeente

Ten behoeve van de uitbreiding is een nieuwe ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin ingegaan wordt op verantwoording op grond van de artikelen 11.6 derde lid, 3.8 vierde lid en 11.6 tweede lid van de Verordening ruimte. Daarnaast is er een plan opgesteld ter verbetering van het landschap. Dit plan is getoetst aan het LIR en voldoet hieraan. Gezien het voorstaande is de gemeente akkoord met het bij deze ontwikkeling behorende plan ter verbetering van de landschapskwaliteit.

Vergroting van het bouwblok aan Lekerstraat 39 – 41 te Beek en Donk

Provincie

De provincie is van mening dat de kwaliteitsverbetering van het landschap in zijn algemeenheid als uitgangspunt onvoldoende betrokken is bij deze ontwikkeling

Gemeente

Op 4 maart 2013 heeft de adviseur van initiatiefnemer aangegeven dat wordt afgezien van de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen vergroting van het agrarisch bouwvlak. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast in die zin dat op de verbeelding het bestaande bouwvlak uit het bestemmingsplan Buitengebied uit 1998 is overgenomen en dat de aanduiding 'intensieve veehouderij' ter plaatse is verwijderd.

Nummering artikel 6.7.2 van het bestemmingsplan

Provincie

De provincie heeft geconstateerd dat de nummering van artikel 6.7.2 niet correct is

Gemeente

De nummering van artikel 6.7.2 is aangepast.

Waterschap Aa en Maas

Het waterschap Aa en Maas heeft bij brief van 6 augustus 2012, kenmerk 153646, haar vooroverlegreactie op het plan gegeven.

Waterschap

Binnen de RWZI zijn een aantal persleidingen gelegen. Het waterschap verzoekt om deze persleidingen de figuur 'Hartlijn leiding – Riool' en de dubbelbestemming 'Leiding' te geven.

Gemeente

Het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast.

Waterschap

In de legenda ontbreekt de aanduiding 'waterzuivering'. Graag in de legenda opnemen.

Gemeente

De legenda is aangevuld met de aanduiding 'waterzuiveringsinstallatie'.

7.2. Ingebrachte zienswijzen

Aansluitend aan het vooroverleg is het ontwerpbestemmingsplan aan de provincie en aan het waterschap Aa en Maas toegezonden. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan voor iedereen ter visie gelegd van maandag 3 juni tot en met maandag 15 juli 2013, met de mogelijkheid om een schriftelijke of mondelinge zienswijze kenbaar te maken aan de gemeenteraad van Laarbeek.

Dit heeft geresulteerd in drie schriftelijke zienswijzen. Deze zienswijzen zijn beoordeeld en de resultaten van de beoordeling zijn opgenomen in het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied, 1^e herziening. Dit raadsbesluit met bijlage is als bijlage bij deze toelichting bijgesloten.

**Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing Drinkwaterproductiebedrijf Lieshout
(Realisatie onthardingsinstallatie)** (Wematech Milieu Adviseurs B.V., 15
maart 2013)

**Bijlage 2 Uitbreiding agrarisch bouwblok De Hei 53 Mariahout (verzoek,
waterparagraaf en erfinrichtingsplan) (Agron Advies, 2011/2012)**

**Bijlage 3 Omzetting functie en vormverandering bouwblok paardenhouderij
Kasteelweg 3A Aarle-Rixtel (verzoek, waterparagraaf en
erfinrichtingsplan) (ROBA Advies, november 2012)**

**Bijlage 4 Wijziging bestemming bedrijven – wonen Laag Strijp 28 Aarle-
Rixtel (verzoek met landschappelijke inpassing) (dhr. Brands,
november 2012 / februari 2013)**

**Bijlage 5 Zorgboerderij 'Ouderenlandgoed Grootenhout' Broek 14 /
Stekkermortel 3 Mariahout (ruimtelijke onderbouwing en
landschapsonwikkelingsplan) (A&D Teken- en adviesbureau, november
2012 en Tonnaer, februari 2013)**

Bijlage 6 Raadsbesluit d.d. 4 december 2013