



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL



Aarle-Rixtel Beek en Donk Lieshout Mariahout



project:

**ruimtelijke
onderbouwing
zorgboerderij
'Grootenhout'
Mariahout**

status:

definitief

datum:

7 februari 2013

projectnummer:

PS0001

auteur:

ISC/RVE

Inleiding

Planvoornemen in het kort	1
Noodzaak ruimtelijke onderbouwing	1
Ligging plangebied	3

Beleidskader

Inleiding	4
Rijks beleid	4
Provinciaal beleid	6
Regionaal beleid	11
Gemeentelijk beleid	11

Gebieds- en projectbeschrijving

Inleiding	16
Gebiedsbeschrijving	16
Plangebied en planvoornemen	17
Landschappelijke inpassing	18
Parkeren	20
Duurzaamheid	22

Geldend en toekomstig bestemmingsplan

Geldend bestemmingsplan	23
Toekomstig bestemmingsplan	24

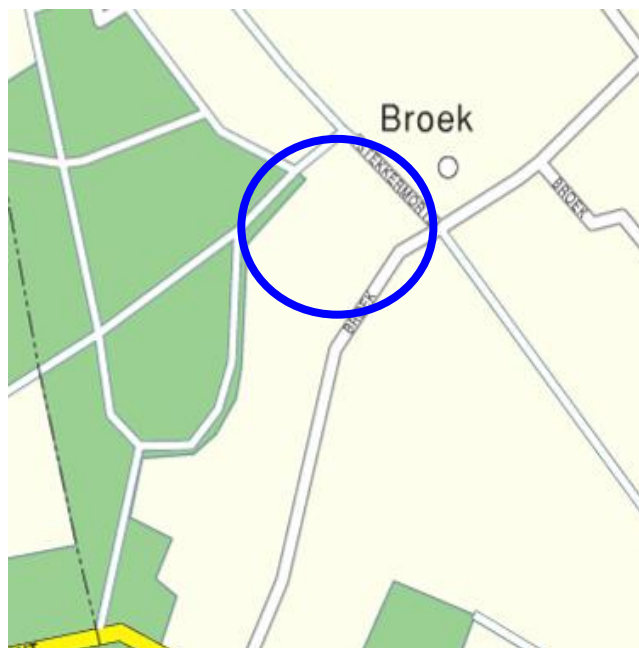
Onderzoek

Milieu	25
Algemeen	25
Geluidhinder	25
Bodemkwaliteit	26
Luchtkwaliteit	27
Wet geurhinder en veehouderij	28
Milieuzonering	28
Milieubescherming	28
Externe veiligheid	29



Waterplan	
Watertoets	30
Waterhuishoudkundige situatie	30
Invloed van het planvoornemen	31
Riolering	32
 Flora en fauna	32
Archeologie en cultuurhistorie	33
Kabels en leidingen	33
 Verkeer	
Ontsluiting en bereikbaarheid	34
Verkeersveiligheid	34
Parkeren	34
 Haalbaarheid	
Realisering	35
 Procedure	
Algemeen	36





Belangrijkste straatnamen

Stekkermortel

Broek



Inleiding

Planvoornemen in het kort

Het plangebied aan het Broek is gelegen te midden van de driehoek Breugel, Mariahout en Lieshout, in de gemeente Laarbeek. Het plangebied maakt deel uit van de agrarische bouwkavel van een bedrijf, dat momenteel dienst doet als paardenfokkerij. Daarnaast zijn de gronden sinds 2009 in gebruik ten behoeve van de dagbesteding voor dementerende ouderen. Op het perceel van het agrarisch bedrijf zijn diverse gebouwen aanwezig. De paardenfokkerij bestaat uit enkele stallen met individuele boxen, een indoor-rijbaan en een grote outdoor-rijbaan en wordt omgeven door weilanden die vooral in de zomer gebruikt worden. De inrichting van het totale perceel staat in het teken van een nostalgische sfeer.

Het planvoornemen voorziet in het gebruik van de gronden en opstallen van het betreffende perceel ten behoeve van een zorgboerderij voor dementerende ouderen. Deze kunnen gebruik maken van de aanwezige faciliteiten en meehelpen bij de verzorging van de paarden. Op deze manier zijn er mogelijkheden om deze mensen een bezigheid te bieden gedurende de dag en hen zo een prettige tijd te geven. Gezien de agrarische historie van de omliggende dorpen is de verwachting dat dementerende ouderen zich hier zoals vroeger thuis zullen voelen.

Concreet bestaat het planvoornemen uit het in gebruik nemen van diverse bestaande bebouwing voor zowel de dag- als nacht opvang. Tevens wordt de dagbesteding in een recent gebouwde accommodatie verantwoord. Deze accommodatie is uitsluitend bedoeld voor de dagopvang van dementerende ouderen.

Noodzaak ruimtelijke onderbouwing

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Laarbeek. Gelet op de geldende bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’, de functieaanduiding ‘paardenhouderij’ en de daarbij behorende regels is de realisatie van een zorgboerderij niet mogelijk.



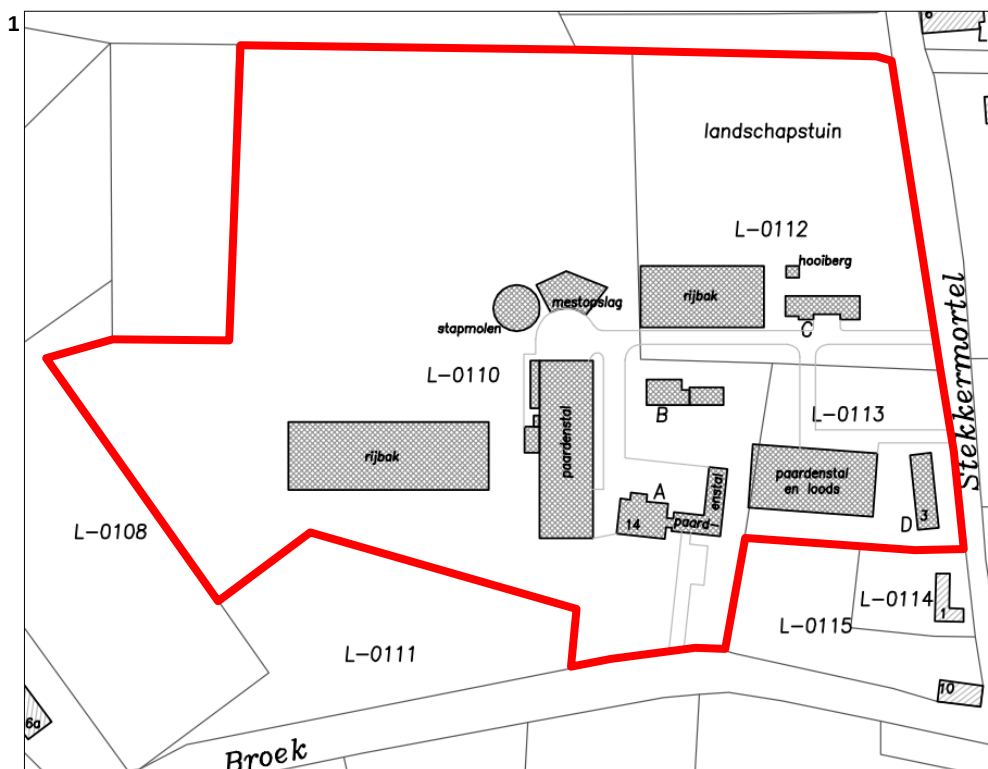
1



2

1, 2, locatie zorgboerderij





Het initiatief kan verwezenlijkt worden middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning en voorziet in de verantwoording om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. Middels deze ruimtelijke onderbouwing wordt de realisering van een zorgboerderij bij de paardenfokkerij verantwoord. De definitieve planologische regeling wordt te zijner tijd meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied.

In deze ruimtelijke onderbouwing zal blijken dat het project niet afwijkt van het rijksbeleid. Wel is er enige strijdigheid met het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid. Deze strijdigheid is echter te verantwoorden. De onderhavige ontwikkelingen geven qua schaal geen aanleiding geeft tot het opstellen van een afzonderlijk bestemmingsplan. Deze ruimtelijk onderbouwing wordt dan ook toereikend geacht.

**1 kadastrale kaart met
aanduiding plangebied**



In de hierna volgende hoofdstukken van deze ruimtelijke onderbouwing komen onder meer de volgende elementen aan de orde:

- toetsing aan het vigerende bestemmingsplan;
- overeenstemming met toekomstige bestemming en ruimtelijke inrichting;
- wettelijke kaders beschrijving;
- project- en gebiedsbeschrijving;
- duurzaamheid;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het project (geluidsoverlast, bodemkwaliteit, waterparagraaf, aanwezige leidingen, archeologische waarden en natuurlijke en landschappelijke aspecten);
- belangenafweging;
- procedurele voortgang.

Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen buiten en zuidwestelijk van de kom Mariahout in het gehucht Broek. Het gebied is gelegen nabij de kruising Broek-Stekkermortel. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Mariahout, sectie L, nummers 110, 112 en 113.



Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van de Structuurvisie RO en de Verordening Ruimte. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op de Structuurvisie Laarbeek, het Wmo beleid (Wet maatschappelijke ondersteuning) en het Economisch Actieplan.

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van



Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een zorgboerderij bij een agrarisch bedrijf. De realisering van een dergelijke functie draagt bij aan het vergroten van het sociaal-economisch draagvlak terwijl aan de paardenfokkerij ook een recreatieve component wordt toegevoegd. Het planvoornemen heeft geen invloed op de gestelde doelen van het Rijk en bovendien



voorziet de SVIR niet in onderwerpen die op het plan-gebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

Barro

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zo-danig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om be-perkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvor-mingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit al-gemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Aange-zien er vanuit het SVIR geen beperkingen gelden voor het planvoornemen, is ook het Barro niet van toepas-sing.

Provinciaal beleid

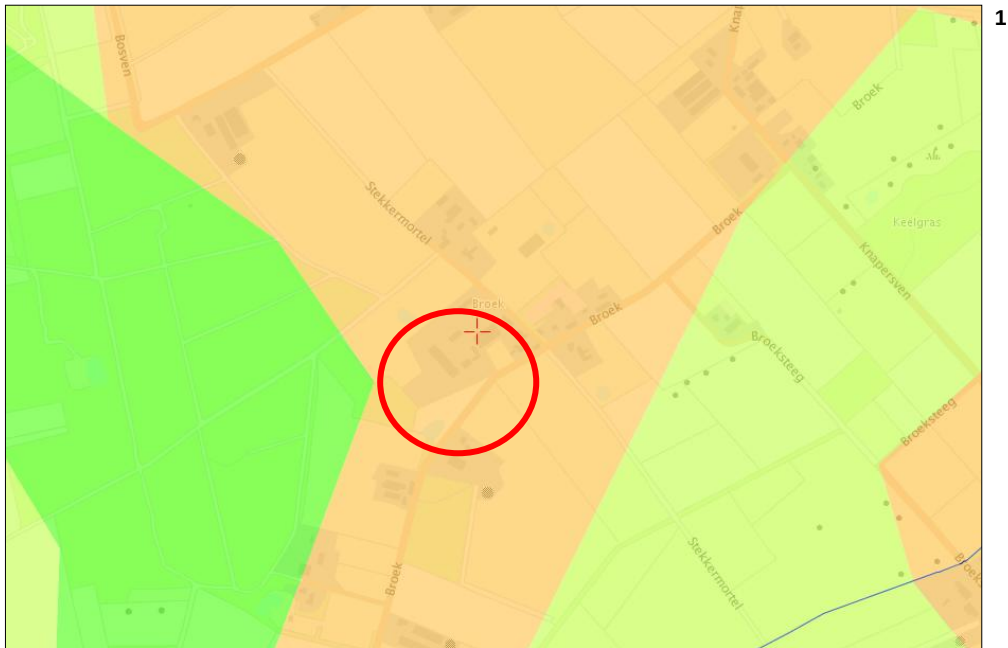
Structuurvisie RO

De structuurvisie ruimtelijke ordening (2010) geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwali-teit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwa-liteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelands-kernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoen-de veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moeten aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzie-ningen.

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 uitste-kend. Met de (internationale) bereikbaarheid is het echter slechter gesteld. Dit vormt dan ook een belang-rijk uitgangspunt in het provinciale beleid.





1

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.

Duurzaamheid is nog steeds een belangrijk onderwerp binnen de ruimtelijke ordening. Er moet op zoek gegaan worden naar alternatieve mogelijkheden om energie op te wekken. Zo kan gewerkt worden aan een gezondere leefomgeving.

**1 Uitsnede
structuurvisie RO**



Het plangebied is binnen de structuurvisie RO aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied'. De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. In kernrandzones, waar ook het plangebied toe mag worden gerekend, is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. De ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten. Het planvoornemen is een voorbeeld van een ontwikkeling die past binnen het provinciale beleid. De agrarische karakteristiek van het gebied blijft gehandhaafd doordat de bedrijfscontinuïteit van de paardenhouderij kan worden gewaarborgd middels de toevoeging van de zorgfunctie. Daarbij treedt tegelijkertijd een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse op middels de landschappelijke inpassing. Bovendien draagt het planvoornemen bij aan de instandhouding van het 'Brabantse landschap'.

Verordening Ruimte

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie heeft in dat kader de verordening Ruimte opgesteld.

De verordening is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat daarom onderwerpen die in de visie naar voren komen. Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit zal geschieden, evenals regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan.

Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve vee-



houderij, glastuinbouw en Ruimte-voor-Ruimte. Daarnaast bevat de Verordening Ruimte regelingen voor onder meer grondwaterwinning, windturbines, bovenregionale detailhandel/leisure en hoogwaterbescherming. Een belangrijk onderdeel van de Verordening Ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

In samenhang hiermee bevat de Verordening Ruimte een investeringsregel voor landschapsontwikkeling. Bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe deze ontwikkeling gepaard gaat met een kwalitatieve verbetering van het landschap.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de structuurvisie RO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrenst.

Conform de Verordening Ruimte is het plangebied gelegen in het 'Agrarisch gebied' waarin bepaalde ontwikkelingen mogelijk zijn. Verder is het plangebied gelegen in een 'Verwevingsgebied'. Hier gelden regels ten aanzien van intensieve veehouderijen. Het planvoornemen voorziet echter niet in de ontwikkeling van een intensieve veehouderij, maar in de realisatie van een zorgboerderij bij een paardenhouderij. Dit is niet in strijd met de regels in het verwevingsgebied.

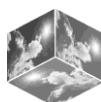
In feite betreft het planvoornemen een 'Niet- Agrarische ontwikkeling buiten bestaande stedelijk gebied'. Je kunt je echter afvragen in hoeverre de ontwikkeling niet-agrarisch is aangezien de zorgboerderij een directe connectie heeft met het aanwezige agrarische bedrijf. De Verordening Ruimte voorziet ook niet in beleid dat is toegespitst op zorgboerderijen (bij agrarische bedrijven). Het enkele feit dat de Verordening niet voorziet in beleid dat is toegespitst op zorgboerderijen bij agrarische bedrijven, wil nog niet zeggen



dat het is toegestaan. Aan de hand van dit gegeven en op basis van bestudering van de Verordening ruimte, is de verwezenlijking van zorgboerderijen aangekaart bij de provincie Noord-Brabant. Middels een brief d.d. p.m. heeft de provincie aangegeven dat de realisatie van de zorgboerderij met nachtverblijf niet/wel in strijd is met het provinciale beleid.

De verordening voorziet wel in regels die bij ontwikkelingen voorzien in de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Een bestemmingsplan (of omgevingsvergunning) dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied draagt bij 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. De toelichting bij dat plan bevat daaromtrent een verantwoording. Het planvoornemen sluit hier nadrukkelijk op aan. De ruimtelijke kwaliteit met de nostalgische sfeer ter plaatse wordt behouden en versterkt. Tevens is het planvoornemen een vorm van zorgvuldig ruimtegebruik aangezien er twee functies worden gecombineerd.

Verder dient een plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, een verantwoording te bevatten van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft. Ten behoeve van onderhavig planvoornemen is, onder andere in het kader van de Verordening ruimte, een landschapsplan gemaakt. De realisatie van het landschapsplan wordt middels een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Laarbeek vastgesteld. Middels het landschapsplan wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbeterd. Daarmee wordt aangesloten op het beleid uit de verordening. Zie ook de paragraaf met betrekking tot de Landschapsinvesteringsregeling van



de gemeente Laarbeek. Deze zal hieronder worden beschreven.

Regionaal beleid

Reconstructieplan De Peel

Het reconstructieplan draagt bij aan een herstel van het water- en bodemsysteem en een verbetering van de milieukwaliteit. Daarnaast worden nieuwe perspectieven geboden voor landbouw en recreatie. Onderdeel daarvan is een integrale zonering van de intensieve veehouderij. Rond de kernen in Laarbeek is steeds sprake van extensiveringsgebied, waarbinnen op termijn de intensieve veehouderij gaat verdwijnen.

Op het gebied van wonen, werken en leefbaarheid wil het plan een halt toeroepen aan vermindering van de werkgelegenheid en de achteruitgang van de leefbaarheid in kleine kernen. Het planvoornemen, waarbij een zorgboerderij wordt gerealiseerd, voorziet in werkgelegenheid en draagt bij aan de leefbaarheid binnen de gemeente Laarbeek.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 'Groeï in balans'

Op 16 september 2010 is de Structuurvisie 'Groeï 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 exten-



sieve, routegebonden recreatie. Ook behoud en versterking van de cultuurhistorie en contrastrijkdom binnen de vier kernen, zijn van wezenlijk belang.

In de structuurvisie zijn uitgangspunten, randvoorwaarden en doelstellingen opgenomen. Onderhavig planvoornemen draagt bij aan een gevarieerd en rustiek buitengebied. Door de beoogde inrichting van het plangebied wordt ook een bijdrage geleverd aan de versterking van cultuurhistorie.

Het planvoornemen sluit verder aan op het gemeentelijk beleid doordat wordt voorzien in opvang en verzorging van dementerende ouderen in een omgeving die refereert aan de oorspronkelijke, vertrouwde leefomgeving van deze mensen.

Economisch Actieplan

In het kader van het reconstructieplan zijn in het Economisch Actieplan van de gemeente Laarbeek keuzes gemaakt om de plattelandseconomie te bevorderen. Om de gevolgen van de veranderingen op het platteland te lijf te gaan, zijn er diverse actiepunten benoemd om economische activiteiten in het buitengebied de ruimte te geven. Dit kan door onder andere niet-agrarische activiteiten toe te voegen aan de agrarische bedrijfsvoering (verbrede landbouw) of door een verruiming van de toelating van economische activiteiten in de vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). Het exploiteren van kleinschalige zorgvoorzieningen in het buitengebied, zoals een zorgboerderij is te zien als een aanvaardbare niet-agrarische activiteit bij een agrarisch bedrijf.

In het reconstructieplan wordt aandacht gevraagd voor de veranderingen binnen de landbouw en de leefbaarheid op het platteland. Ter verbetering van de sociale en economische structuur op het platteland worden sociaal-economische mogelijkheden voor het platteland, onder andere verbrede landbouw gestimuleerd. Vooral aan de verbredingsactiviteit landbouw en zorg wordt meer ruimte gegeven. Het bewerkstelligen van een zorgboerderij bij de paardenfokkerij sluit hierop aan.



Landschapsinvesteringsregeling gemeente Laarbeek

Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (hierna: 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 te kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om de zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, zoals is opgenomen in artikel 2.1 van de Verordening Ruimte.

De gemeente Laarbeek vindt het van belang dat de wijze waarop met de LIR wordt omgegaan onderling wordt afgestemd. Er wordt daarbij gestreefd naar een zoveel als mogelijk uniforme aanpak, waarbij elke gemeente afzonderlijk accenten kan leggen.

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. De impact wordt onder meer bepaald door:

- de omvang van de ontwikkeling (is daarvoor vergroting bestemmingsvlak of bouwvlak nodig);
- is er sprake van nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing;
- de aard van de locatie en de omgeving;
- de aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie);
- betreft het een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- de "gewenstheid" van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

Rekening houdend met deze impact op de omgeving worden categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.



Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.

Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen).

Onder categorie 1 vallen onder andere kleinschalige ontwikkelingen die plaatsvinden binnen bestaande en/of binnen de vigerende planologische regeling passende bebouwing. Hiertoe behoren onder meer aan huis gebonden beroepen en bedrijven, huisvesting van seizoensarbeiders en reclasseringsjongeren, bed & breakfast, (recreatieve) nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten voor zover dit alles gerealiseerd wordt binnen de bestaande bebouwing en/of vigerende bouwregeling. Ook de beoogde zorgboerderij kan gezien worden als een kleinschalige ontwikkeling aangezien de activiteiten plaats zullen vinden binnen de toegestane bebouwing conform de vigerende planologische regeling.

Nadat bepaald is welk bedrag in de kwaliteitsverbetering van het landschap moet worden geïnvesteerd, is de vraag waarin moet worden geïnvesteerd. De gemeente Laarbeek heeft de voorkeur om investeringen te laten plaatsvinden aansluitend op of in de nabijheid van het initiatief.

Er kan op meerdere wijzen geïnvesteerd worden in kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit kan betreffen een:

- a. landschappelijke inpassing van bebouwing- en bestemmingsvlakken;
- b. aanleg of herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;
- c. aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (bankjes, wandelpaden, bebording, etc);
- d. fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie;



- e. sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding;
- f. verkleinen/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken;
- g. fysieke bijdrage aan realisering Ecologische hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingzones (EVZ's).

In onderhavige situatie is gekozen voor de verdere landschappelijke inpassing van de bestaande paardenhouderij.





Inleiding

In dit hoofdstuk worden zowel het project als het gebied beschreven. Hierbij wordt expliciet aandacht besteed aan de stedenbouwkundige- en landschappelijke inpassing. Tenslotte wordt ingegaan op duurzaamheidsaspecten.

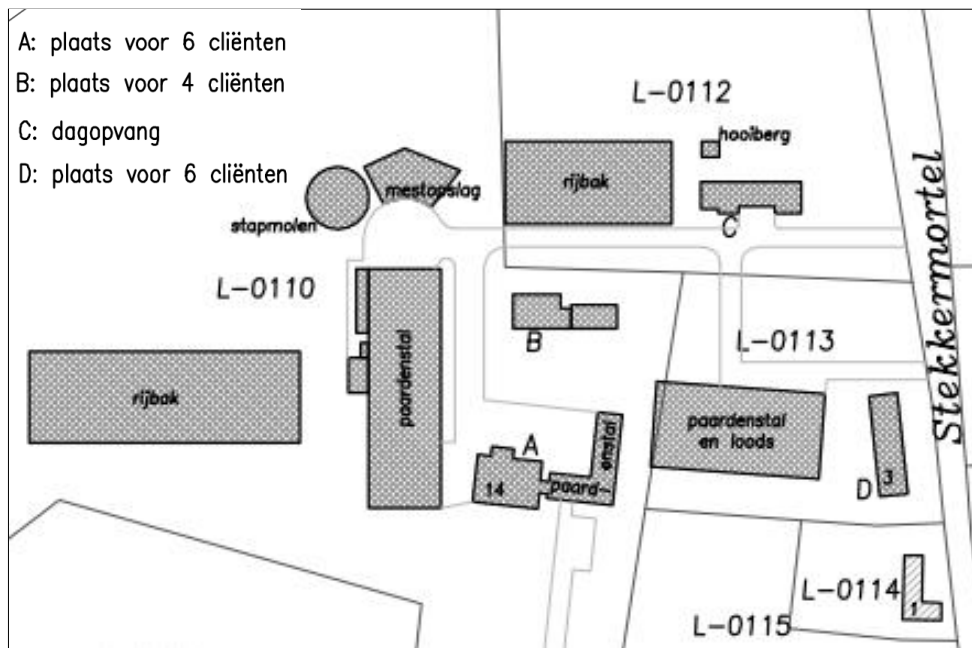
Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen in het buitengebied in het westen van de gemeente Laarbeek, ten zuiden van het kern Mariahout. De paardenfokkerij ligt direct aan het Broek, op de hoek met de Stekkermortel. Het Broek staat via het Knapersven in verbinding met de kern Mariahout. Via de Sonseweg zijn Son en Breugel en Lieshout bereikbaar.

Het plangebied is gelegen op een scheiding tussen een open landelijke en een bosrijke omgeving. Deze combinatie van kenmerken zorgt ervoor dat het gebied een grote verscheidenheid kent en daardoor uitermate geschikt is voor recreatie, zoals wandelen en fietsen.

- 1 bebouwing plangebied
zijde Stekkermortel
- 2 plangebied met omgeving
- 3 luchtfoto plangebied





Plangebied en planvoornemen

Het plangebied ter grootte van 4 ha is voor een kwart bebouwd. Het resterende deel is in gebruik als weiland of is begroeid met grote eikenbomen.

Het planvoornemen is tweezijdig. Enerzijds het mogelijk maken van dag- en nachtopvang van dementerende ouderen bij de bestaande paardenfokkerij.

Anderzijds wordt het gebruik van het gebouw ten behoeve van dagbesteding gelegaliseerd. Deze bebouwing zelf is reeds gerealiseerd binnen het vigerende bouwvlak en dus niet in strijd met het geldende bestemmingsplan.

1 Inrichting zorgboerderij

Op bovenstaande tekening is aangegeven welke gebouwen gebruikt zullen worden voor zowel het dag- als nachtverblijf van de cliënten en hoeveel cliënten per gebouw kunnen worden gehuisvest. Gebouw C betreft het gebouw ten behoeve van de dagbesteding. In totaal kunnen binnen het plangebied 16 cliënten worden gehuisvest.

Gebouw C, waarin de dagopvang is voorzien, ligt aan een open ruimte met weide. Ook is hier in de open ruimte een natuurlijke vijver gelegen. Het gebouw voor de dagbesteding staat op korte afstand van de overige bebouwing. Dit heeft te maken met de aan-



wezigheid van een rij bestaande oude bomen en de compositie van de overige bebouwing. Door een pad tussen de rij bomen en het gebouw, is het mogelijk om de ontsluiting voor de dagopvang los van het paardenfokkerijgedeelte en het overige gedeelte van de zorgboerderij te verzorgen via de Stekkermortel.

De zorgboerderij zal dus bestaan uit een gebouw ten behoeve van de dagbesteding en de bestaande bebouwing voor zowel de dag- als nachtopvang. Ter plaatse worden dementerende ouderen bezig gehouden met agrarische dagbestedingen. Hierbij kan gedacht worden aan het werken in een moestuin, bloementuin, kippenhok of paardenstal.

Binnen gebouw C voor de dagbesteding zijn een ontspanningsruimte, rustruimte, keuken en sanitaire voorzieningen gerealiseerd waardoor het gebouw fungeert als dagverblijf. Het gebouw is reeds gerealiseerd en ingericht ten behoeve van de dagbesteding. Het exterieur is in de zelfde stijl gemaakt als de gerenoveerde opstallen. Het gebouw heeft een vergelijkbare uitstraling met een grijze plint, gemengde lichte bouwstenen en een antraciet dakvlak met afgeschuinde koppen. Gebouw C past overigens binnen het bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan.

De afmetingen van het gebouw voor de dagbesteding zijn 24 x 7,5 meter. Het gebouw bestaat uit 1 bouwlaag met kap en heeft aan één van de lange gevels enkele uitsparingen.

Landschappelijke inpassing

Het onderhavige planvoornemen voorziet in de realisatie van een ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaande stedelijke gebied in de gemeente Laarbeek. Conform de Verordening Ruimte en de LIR dient in dergelijke gevallen een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats te vinden.

De realisatie van de zorgboerderij betreft een kleinschalige ontwikkeling die plaatsvindt in de (planologisch toegestane) bestaande bebouwing.





Dergelijke ontwikkelingen vallen conform de LIR in categorie 1. Als tegenprestatie voor het planologisch mogelijke maken van de zorgboerderij is een landschapsplan gemaakt. Dit landschapsplan is opgenomen in bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Middels het landschapsplan wordt voldaan aan het beleid uit de LIR waarbij investeringen bij voorkeur op of in de nabijheid van het initiatief plaatsvinden.

Het landschapsplan voorziet in de verdere landschappelijke inpassing van het agrarische bedrijf en wordt gecombineerd met een functionele inrichting ten behoeve van de zorgboerderij. De volgende maatregelen zijn in het landschapsplan opgenomen:

- Aanplanten van 10 solitaire, inheems bomen zoals de inlandse Eik, de Berk en de Gewone Esdoorn;
- De aanplant van een inheemse groene beukenhaag (*Fagus sylvatica*);
- De aanplant van een esdoornhaag;
- Het vergroten van de buffercapaciteit van de bestaande wadi;
- De aanplant van in totaal 12 leilinden.

Daarnaast wordt ten noordoosten van het dagverblijf (gebouw C) een landschapstuin aangelegd. In deze landschapstuin is het voor de cliënten mogelijk om een rondwandeling te maken. De wandeling loopt

1 Landschapsplan



rond, zodat de cliënten niet kunnen verdwalen, en leidt langs diverse (deel)tuinen waaronder:

- Een sierbloementuin met inheemse veldbloemen;
- Een moestuin waar eigen groente en fruit geteeld kan worden;
- Een schapenweide;
- Een weide met daarin 10 hoogstambomen;
- Een 'landbouw' gedeelte waar bijvoorbeeld maïs of bieten worden geteeld;

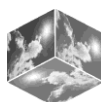
Het landschapsplan zal nadrukkelijk bijdragen aan het agrarische karakter en de nostalgische sfeer van het gebied. Middels bovengenoemde maatregelen wordt de ruimtelijke- en landschappelijke kwaliteit van het plangebied en de directe omgeving aanzienlijk verbeterd.

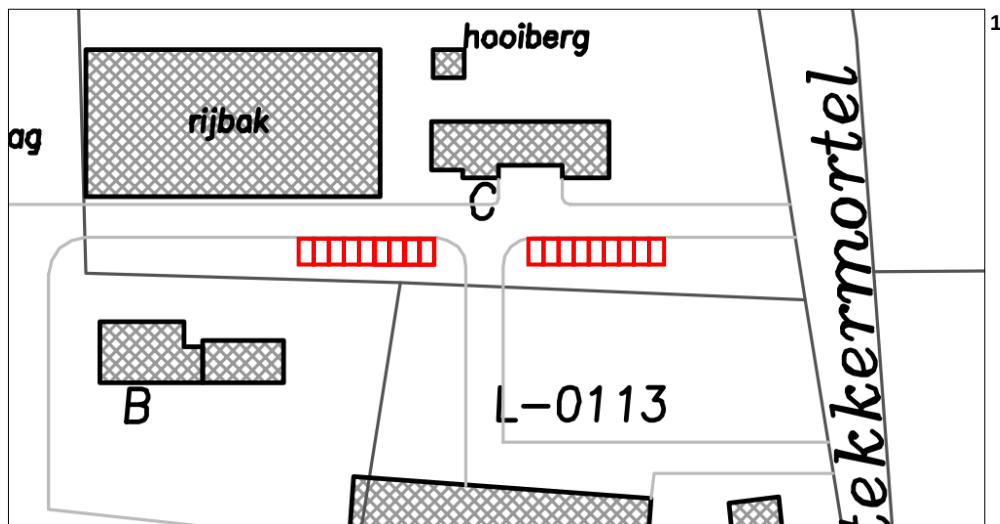
De realisering en instandhouding van het landschapsplan zal middels een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente worden vastgelegd.

Parkeren

De nachtvoorzieningen zullen gebruikt worden door 16 personen en het dagverblijf door nog eens 12 personen. Het aantal van 28 cliënten is dan ook aangehouden bij het berekenen van het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen. Aangezien de cliënten allemaal gebracht en gehaald moeten worden is een parkeer ruimte wenselijk. Voor de (mantel)verzorgers zal er eveneens parkeergelegenheid moeten zijn. De parkeerruimte wordt gesitueerd aan de zuidoost zijde van het gebouw voor de dagbesteding. Het huidig gebruik van deze grond is een eigen weg. De ontsluiting van deze parkeergelegenheid zal via de Stekkermortel verlopen. Ook het bevoorraden zal direct naast het gebouw voor de dagbesteding kunnen plaats vinden.

Op grond van parkeercijfers die uitgaan van 0,5 parkeerplaats per persoon, dienen ten minste 14 parkeerplaatsen aanwezig te zijn ten behoeve van het halen en brengen van de cliënten.





Alleen de cliënten die gebruik maken van de nachtvoorzieningen zullen bezoek ontvangen. Voor het bezoekersparkeren geldt een norm van 0,2 parkeerplaatsen per kamer. Uitgaande van 16 kamers komt dit neer op 3,2 parkeerplaatsen.

Ter plaatse zullen gemiddeld maximaal 5 personeelsleden tegelijkertijd aanwezig zijn. De meeste personeelsleden komen uit de directe omgeving en komen meestal op de fiets zullen geen gebruik maken van de parkeerplaatsen. In het kader van een 'worst-case' gedachte is desalniettemin uitgegaan van 1 parkeerplaats per personeelslid/verzorger. Dit komt neer op 5 parkeerplaatsen.

Het totaal aantal noodzakelijke extra parkeerplaatsen op basis van de parkeernormen is 22,2. Echter, aangezien er gedurende de dag veel wisselingen plaatsvinden en het brengen en halen van cliënten maximaal 0,5 uur per cliënt vergt, is er sprake van dubbelgebruik van de parkeerplaatsen voor het halen en brengen en voor bezoekers. Er wordt dan ook uitgegaan van 20% dubbelgebruik. Ten behoeve van het gebruik als zorgboerderij zijn dus in totaal 18 extra parkeerplaatsen noodzakelijk.

Het plangebied is voldoende groot om deze noodzakelijke parkeercapaciteit op te vangen. Deze zullen op de hiervoor genoemde locatie op eigen terrein aangelegd worden (zie ook afbeelding 1 op deze pagina).

1 de ruimte voor het parkeren met op- en uitrit op Stekkermortel

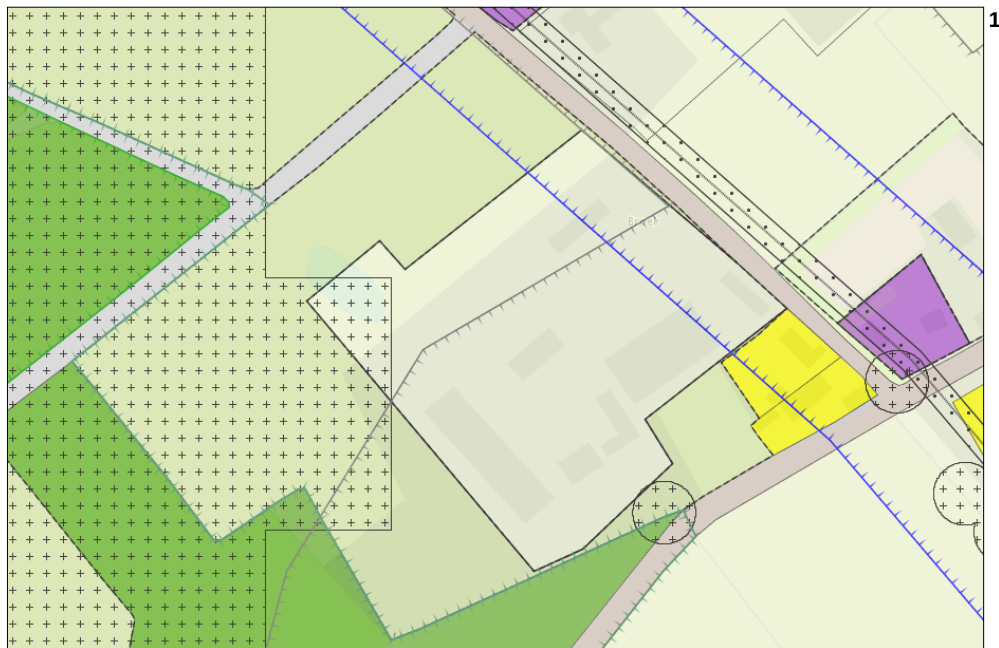


Duurzaamheid

De gemeente Laarbeek streeft naar duurzame (nieuw)bouw. De gemeente heeft het convenant "Duurzaam bouwen Regio Eindhoven" ondertekend. In dit convenant is een basispakket opgenomen van verplichte en aanbevolen maatregelen. De te realiseren zorgboerderij moet minimaal voldoen aan de eisen op grond van de Bouwverordening en het Bouwbesluit, evenals aan alle verplichte en minimaal aan 25 van de aanbevolen maatregelen van het convenant "Duurzaam bouwen". Het gebouw van de dagbesteding is gerealiseerd conform het convenant.



Geldend en toekomstig bestemmingsplan



Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Laarbeek, door de raad is vastgesteld d.d. 6 juli 2010.

Binnen dit plan heeft het plangebied grotendeels de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Ook zijn er gronden binnen het plangebied gelegen waar de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 2' en 'Bos' van kracht zijn. Daarnaast is binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' de functieaanduiding 'paardenhouderijen' opgenomen.

1 uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan

Binnen de vigerende bestemmingen is een zorgboerderij voor dementerende ouderen niet toegestaan. Het planvoornemen is daarmee in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Wel is een ontheffingsbevoegdheid (tegenwoordig een afwijkingsbevoegdheid) opgenomen in het bestemmingsplan waarmee het bevoegd gezag kan afwijken van het bestemmingsplan voor nevenfuncties.

Ter plaatse van het plangebied is de aanduiding 'overig - bebouwingsconcentratie 3' opgenomen waarmee een omgevingsvergunning kan worden verleend voor een zorgboerderij van maximaal 375 m². Het plan-



voornemen voorziet echter in de realisatie van een zorgboerderij met een oppervlak van 630 m². De toegestane oppervlakte van 375 m² is dan ook ontoereikend. Daarnaast is de beoogde realisatie van een zorgboerderij geen nevenfunctie maar een aan de bestaande paardenhouderij gelijkwaardige functie. Er zal dan ook door het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan moeten worden verleend. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt de motivering voor het verlenen van de betreffende omgevingsvergunning.

Het gebouw voor de dagbesteding is gesitueerd binnen het bouwvlak behorende bij de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Dit gebouw is dan ook niet in strijd met het vigerende bestemmingsplan gebouwd.

Toekomstig bestemmingsplan

De definitieve planologische regeling zal te zijner tijd worden opgenomen in de herziening van het geldende bestemmingsplan.



Onderzoek

Milieu

Algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen (externe integratie) is een belangrijk uitgangspunt in het gemeentelijke Milieubeleidsplan. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen noodzakelijk. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen.

Een duurzame ontwikkeling van de gemeente Laarbeek is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen. Samen met de externe integratie van milieubeleid leidt dat ertoe dat de milieuaspecten van dit plan niet alleen in dit hoofdstuk aan de orde komen. Naast enkele specifieke milieu onderwerpen wordt daarom alleen ingegaan op de meest belangrijke milieudoelstellingen.

Geluidhinder

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. Deze wet heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchthavens. De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van voorgenoemde geluidsbronnen. Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het planvoornemen voorziet in het realiseren van een geluidgevoelig object aangezien er ook cliënten zullen overnachten. Bekeken dient te worden of er geluidsbronnen zijn die ter plaatse van de verblijfsplaatsen overlast zullen opleveren.



Het plangebied is gelegen aan de wegen Broek en Stekkermortel. De straat Broek is ingericht als 30-km/uur weg en is derhalve niet gezoneerd. De afstand van deze weg tot aan het dichtstbijzijnde nachtverblijf (woning nr. 14, gebouw A) is ruim 40 meter. Op basis van deze afstand tot de weg, gecombineerd met de maximale snelheid plus de lage verkeersintensiteit ter plaatse, kan geconcludeerd worden dat ter plaatse geen geluidhinder als gevolg van wegverkeer aanwezig is.

De Stekkermortel is ook ingericht als 30-km/uur weg en is dus ook niet gezoneerd. De afstand van deze weg tot aan het gebouw D, waar ook nachtverblijven worden gerealiseerd, is echter minder groot. Deze afstand bedraagt circa 8 meter. Echter, het betreffende gebouw heeft van oorsprong reeds een woonfunctie. Feitelijk wordt hier dan ook geen nieuwe functie mogelijk gemaakt.

Een groot gedeelte van de Stekkermortel is niet verhard. De verkeersintensiteit van deze weg is dermate laag dat verharderen hier geen noodzaak is. Middels de Stekkermortel wordt slechts een klein deel van het buitengebied ontsloten en er zijn aan de straat slechts enkele bedrijven en woningen gelegen. Dat toont aan dat de verkeersintensiteit hier zo laag is, dat hier geen sprake kan zijn van geluidsoverlast. Ook het feit dat er andere woningen op kortere afstand van de Stekkermortel zijn gelegen, toont aan dat de woonkwaliteit hier niet wordt beïnvloed door de aanwezigheid van de weg.

Bodemkwaliteit

Het planvoornemen betreft een uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming “agrarisch gebied”, passend binnen het kader van plattelandsvernieuwing. Er is sprake van een verbreding van de activiteiten bij een bestaand agrarisch bedrijf (paardenfokkerij). Daarnaast wordt zowel het dag- als nachtverblijf geheel binnen de bestaande bebouwing of planologisch mogelijke bebouwing gerealiseerd. Aan de bebouwingssituatie verandert niets, werkzaamheden met betrekking tot de bodem kunnen tot een minimum beperkt blijven. Derhalve kan thans een bodemonderzoek achterwege blijven.



Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijn stof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium $\geq$ 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en $\geq$ 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

In onderhavig geval is uitsluitend sprake van de toevoeging van dag- en nacht verblijven binnen de bestaande bebouwing. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

Geconcludeerd kan worden dat voor het plangebied geen onderzoek luchtkwaliteit behoeft te worden uitgevoerd.



Wet geurhinder en veehouderij ('Stankwet')

Deze nieuwe wet, die sinds 1 januari 2007 van kracht is, vormt het nieuwe beoordelingskader voor stank uit de veehouderij. De nieuwe 'Stankwet' komt in de plaats van de stankwet voor de reconstructiegebieden en drie stankhandreikingen. De nieuwe wet betekent een sterke vereenvoudiging ten opzichte van die oude, ingewikkelde stankregelgeving met haar stankcirkels en gaat uit van geurgevoelige objecten. In de Wet geurhinder en veehouderij wordt verstaan onder een geurgevoelig object: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

De zorgboerderij gaat uit van zowel dag- als nachtverblijf. Zodoende is de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing op het planvoornemen. Echter, binnen het plangebied zijn reeds woningen aanwezig, dit betreffen bedrijfswoningen bij de paardenhouderij. De zorgverblijven kunnen ook gezien worden als bedrijfswoningen aangezien de cliënten op hun eigen manier zullen meewerken in het bedrijf. Opgemerkt dient te worden dat de dementerende ouderen affiniteit hebben met het agrarische bedrijf waar de zorgboerderij bij hoort. Deze mensen zullen dan ook geen hinder ondervinden van de geur van de paardenhouderij.

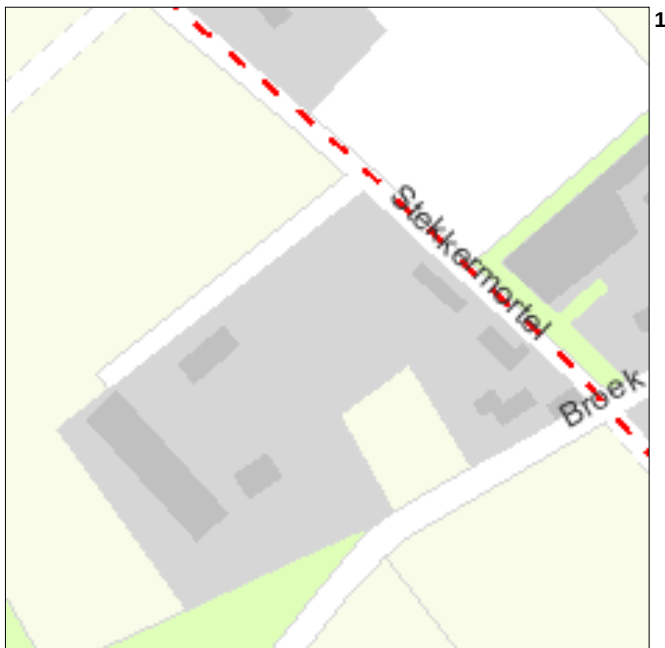
Milieuzonering

Het plangebied is gelegen op het terrein behorende bij een agrarisch bedrijf. Verder zijn in de omgeving van het plangebied geen bedrijven gesitueerd die in het kader van de milieuwetgeving een belemmering vormen voor de realisering van het plan.

Milieubescherming

Het plangebied zelf is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, stiltegebied of ecologische hoofdstructuur.





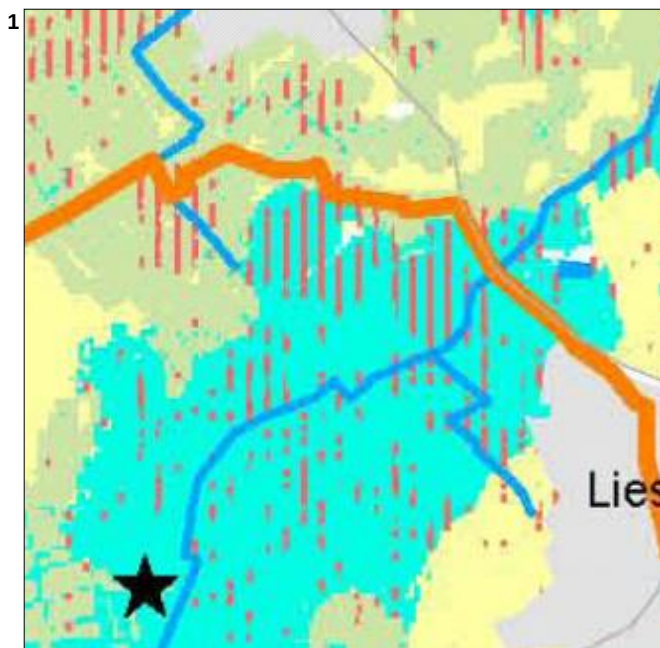
Externe veiligheid

Het planvoornemen betreft de realisering van een zorgboerderij. De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet. Op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant staat dat in de Stekkermortel een gasleiding gelegen is. De risico contouren hiervan liggen op 35 meter (veiligheidsafstand), de voorgenomen zorgboerderij ligt hierbuiten.

Vlak langs het plangebied zullen transporten van gevaarlijke stoffen niet of slechts incidenteel voorkomen. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien.

1 uitsnede risicokaart, provincie Noord-Brabant





Waterplan

Watertoets

Het planvoornemen is in het kader van de Watertoets voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft gereageerd bij mail van 26 maart 2009. In de brief wordt verzocht om een nieuwe berekening voor de bergingscapaciteit op te nemen en aan te geven dat het hemelwater via het bestaande systeem naar de sloot wordt afgevoerd. In de ruimtelijke onderbouwing zijn deze opmerkingen verwerkt.

1 uitsnede Waterkansen-
kaart, Waterschap Aa en
Maas

Waterhuishoudkundige situatie

In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig. Op het overige terrein waarvan het plangebied deel uit maakt zijn twee vennen te vinden. Deze worden gebruikt als drinkplaats voor de paarden.

De Waterkansenkaart van het Waterschap Aa en Maas geeft een eerste indruk van de waterhuishoudkundig relevante onderdelen die in de ruimtelijke planontwikkeling aan bod komen en kan als startpunt gebruikt worden voor het proces van de Watertoets. De kaart is een hulpmiddel wanneer een ruimtelijk plan gewijzigd moet worden vanwege een voorgenomen functiewijziging of locatiekeuze voor nieuwe ontwikkeling.



Op de Waterkansenkaart is het plangebied aangegeven als een gebied waar extra maatregelen nodig zijn om hydrologisch neutraal te bouwen. De gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt hier tussen de 50 en 70 cm onder het maaiveld.

Het plangebied is gelegen in een boringsvrije zone. Dit houdt in dat niet dieper dan 10 meter onder maaiveld grond en funderingswerkzaamheden plaats mogen vinden.

Invloed van het planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van de realisering van een zorgboerderij in de bestaande bebouwing. Het verhard oppervlak neemt toe door de aanleg van een terras en parkeerplaatsen. Dit zal in totaal ongeveer 355 m² bedragen. Binnen het plangebied wordt hemelwater zoveel mogelijk afgekoppeld. Het regenwater van de aanwezige bebouwing wordt in de huidige situatie afgevoerd op de nabijgelegen sloot langs de Stekkermortel. De afwatering van de bebouwing voor de zorgboerderij vindt op dezelfde wijze plaats. De afwatering van de parkeerplaatsen alsmede het terras zal geschieden via putten die op de bestaande afwatering wordt aangesloten.

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de volgende afwegingsstappen doorlopen: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op de riolering.

Hergebruik van hemelwater wordt met name overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. Voor een zorg voorziening van deze schaal wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Hergebruik zal mogelijk zijn in combinatie met de verwachte moes- en bloementuinen.

Bij de berekening van de benodigde bergingscapaciteit dient uitgegaan te worden van een bui die eens in de 10 jaar voorkomt. Uit de berekening blijkt dat bij



een bui die eens in de 10 jaar voorkomt 12,5 m³ aan hemelwater moet kunnen worden geborgen. Bij een bui die eens in de 100 jaar voorkomt is de hoeveelheid te bergen water 16 m³.

Zoals gezegd ligt langs het plangebied aan de Stekkermortel een sloot. Het afgekoppelde, schone regenwater kan hierop worden geloosd. In deze sloot kan het infiltreren of afgevoerd worden. De sloot kan hier ruimschoots in voorzien. De sloot is ter plaatse van de boerderij circa 90 m lang. Uitgaande van het profiel van de sloot heeft deze een capaciteit van circa 54 m³. In het geval dat de sloot halfvol is resteert voldoende capaciteit om het extra hemelwater te kunnen bergen.

Riolering

De huidige bebouwing is reeds op de bestaande riole-ring aangesloten. Het vuil water zal afgevoerd worden naar de RWZI in Aarle-Rixtel.

Flora en fauna

Het plangebied is niet gelegen in een stiltegebied of ecologische hoofdstructuur. Het betreft bestaande bebouwing op een agrarisch bedrijf.

In april 2002 is de Flora- en faunawet (Ff-wet) in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Op basis van de Ff-wet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. In de Ff-wet is vastgelegd welke handelingen ten aanzien van beschermde soorten verboden zijn. Als de uitvoering van een ruimtelijk plan één of meer verboden handelingen met zich meebrengt, is een ontheffing nodig van de verbodsbepalingen.

Het planvoornemen gaat echter uit van een te wijzigen gebruik van de bestaande bebouwing. Derhalve zijn er met het planvoornemen geen ecologische waarden in het geding. Door de toevoeging van een zorgboerderij met in totaal 28 cliënten worden de nabijgelegen natuurgebieden niet extra negatief beïnvloed.





Archeologie en cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen in een gebied met lage indicatieve cultuurhistorische waarde. Het bos gelegen achter het plangebied is aangegeven met een hoge waardering voor historisch groen.

Het planvoornemen betreft de realisering van een zorgboerderij in de bestaande bebouwing. Uitbreiding van de bebouwing is niet aan de orde. (Verdere) verstorning van de bodem zal niet plaatsvinden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. De historisch geografische situatie verandert door het planvoornemen niet.

Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen ondergrondse of bovengrondse hoofdtransportleidingen voor gas of elektriciteit gelegen, die planologische bescherming dan wel zonering behoeven, om hun functioneren veilig te stellen. Wel is een gasleiding nabij de Stekkermortel gelegen. Deze brengt geen consequenties voor het planvoornemen met zich mee (zie de paragraaf over externe veiligheid).

1 uitsnede cultuurhistorische waardenkaart, provincie Noord-Brabant



Verkeer

Ontsluiting en bereikbaarheid

De zorgboerderij zal worden ontsloten via de Stekkermortel, die op korte afstand aansluit op het Broek, de verbindingsweg met de kern van Mariahout. Richting de andere zijde sluit het Broek aan op de Sonseweg welke deel uitmaakt van de hoofdontsluiting van de gemeente Laarbeek.

Verkeersveiligheid

De zorgboerderij wordt apart ontsloten op de Stekkermortel. Ten aanzien van de verkeersveiligheid zijn geen veranderingen te verwachten waardoor een onveilige situatie zou kunnen ontstaan.

Parkeren

Ten zuiden van het gebouw voor dagbesteding zal ruimte worden gemaakt voor het parkeren van eventuele bezoekers en/of (mantel)verzorgers. Ook voor het halen en brengen van cliënten worden parkeerplaatsen aangelegd. In totaal worden 18 extra parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm. Zie ook de paragraaf 'Parkeren' van het hoofdstuk 'Gebieds- en projectbeschrijving'.



Haalbaarheid

Realisering

Het voorstel tot realisering van een zorgboerderij bij een bestaande paardenhouderij aan het Broek betreft een particulier initiatief. De met de daadwerkelijke realisering gaande kosten worden dan ook gedragen door de initiatiefnemer. Bijkomende kosten, zoals voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen en riolering, komen eveneens voor rekening van de stichting.

Voorgaande overziend zijn er voor de gemeente geen kosten aan de realisering van het plan verbonden.



Algemeen

De procedure conform de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure dient gevolgd te worden met dien verstande dat de aanvraag zes weken ter inzage ligt en dat gedurende de termijn van ter inzagelegging een ieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijze omtrent de aanvraag kenbaar kan maken. Hierna moeten Burgemeester en Wethouders binnen vier weken beslissen omtrent het verzoek om vrijstelling.



Aan het College van Burgemeester en wethouders
van de gemeente Laarbeek en
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling t.a.v. dhr M. van Heugten
Postbus 190
5740 AD Beek en Donk

Datum: 6 november 2012
Onderwerp: Bestemmingsplan Buitengebied
Principe-verzoek aanpassing bestemming.
Broek 14 en Stekkermortel 3

Geacht College,

Naar aanleiding van het gesprek op 10 mei jl., met u, de heer Lenssen (ambt. bouwzaken), de heer D. van Sambeek van zorgcoöperatie Tot uw Dienst, mevrouw Van Vuuren en Van Bussel van Ouderenlandgoed Grootenhout en ondergetekende ontvangt u dit schrijven. Het betreft het **principe-verzoek tot aanpassing van de bestemming aan de Broek 6 en Stekkermortel 3 te Mariahout naar "Agrarisch en Maatschappelijke voorziening"**.

Zoals u weet hebben mevr. Van Vuuren en Van Bussel aan de Broek 14 en Stekkermortel 3 op het moment een paardenhouderij en een zorgboerderij (huisvesting van dementerende ouderen).

De huidige opzet en de toekomstvisie van de zorgboerderij zijn als bijlagen hierbij gevoegd.

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied is het bedrijf gelegen in het Agrarisch gebied met als medebestemming "Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden – 2".

In het jaar 2008 heeft het bedrijf reeds een projectplan ingediend en in november 2009 heeft het bureau Tonnaer een ruimtelijke onderbouwing gemaakt aangaande de realisering van dagopvang in één van de gebouwen. Na overleg toentertijd zou de gemeente medewerking verlenen en dit met het nieuwe bestemmingsplan meenemen.

In het huidige bestemmingsplan kan B&W ontheffing van de gebruiksregels verlenen voor een zorgboerderij als nevenfunctie met een maximale oppervlak van 250 m². Deze oppervlakte is gezien de huidige ontwikkelingen ontoereikend. Het is de bedoeling dat er zo'n 16 cliënten gehuisvest worden. De totale oppervlakte voor dag- en nachtopvang bedraagt 630 m² (zie tekening). De huisvesting van de cliënten zal plaatsvinden in de reeds bestaande bebouwing. Het aantal paarden (47 stuks) binnen het bedrijf blijft gelijk. De verhouding tussen agrarisch en zorg zal nagenoeg gelijk zijn.

Bijlagen:

- omschrijving huidige opzet en toekomstvisie zorgboerderij;
- plattegrondtekening bedrijf;
- Ruimtelijke onderbouwing;
- Landschapsplan.

I.a.a.: Ouderenlandgoed Grootenhout, Broek 14, 5738 PA Mariahout

Het bureau Tonnaer te Eindhoven heeft, naar aanleiding van het gehouden overleg, de ruimtelijke onderbouwing geactualiseerd (zie bijlage).

Een voorbeeld van een dag- en nachtopvang is de zorgboerderij / paardenhouderij van de familie Theunissen, Hultenhoek 14, 5826 AE Groeningen

Samenvattend verzoek ik u namens mevrouw Van Vuuren en Van Bussel medewerking te verlenen aan wijziging van de bestemming naar "Agrarisch en Maatschappelijke voorziening" en indien nodig in overleg te gaan met de provincie voor medewerking.

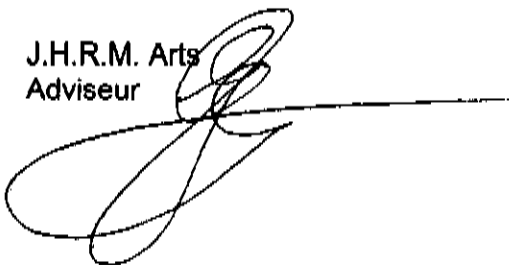
Indien u het op prijs stelt zijn mevr. Van Vuuren en Van Bussel gaarne bereid om het een en ander nogmaals toe te lichten.

Ik vertrouw er op u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd en zie uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

A & D Teken- en Adviesbureau

J.H.R.M. Arts
Adviseur

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'J' and 'A' that are intertwined, followed by a horizontal line extending to the right.

Historie.

Doris van Vuuren en Noudje van Bussel zijn in 1999 op het Broek in Mariahout komen wonen en zijn daar een paardenfokkerij gestart.

In 2004 hebben wij een dierbare tante in huis genomen die aan de ziekte van Alzheimer leed.

Na 2 jaar kwam de moeder van Noudje met hetzelfde ziektebeeld ook bij ons wonen.

Wij wilden ons grote huis delen met andere mensen en al snel groeide het idee van de zorgboerderij. In september 2009 zijn we officieel van start gegaan met onze dagbesteding voor dementerende ouderen.

De openingshandeling van de Zorgboerderij is door wethouder J. Briels van de gemeente Laarbeek voltrokken.

De dagbesteding is mede tot stand gekomen met subsidie van de provincie Noord Brabant en de gemeente Laarbeek en in samenwerking met Zorgcoöperatie Tot Uw Dienst.

Doelstellingen

- Het bieden van structurele dagverzorging aan dementerenden in een vertrouwde locatie dicht bij huis.
- De dementerende in een eerder stadium bereiken zodat lichamelijke en geestelijke achteruitgang vertraagd wordt.
- Het bieden van ondersteuning, vermaak en begeleiding aan dementerenden tijdens de dagverzorging alsmede de inzet van multidisciplinaire aanbieders om opname in een verpleeghuis zo lang als mogelijk uit te stellen.
- Het bieden van ondersteuning en begeleiding aan dementerenden en mantelzorgers in het omgaan met het ziekteproces.
- Het voorkomen van overbelasting bij de mantelzorger.

Langzaam maar zeker kwamen er steeds meer bezoekers naar onze boerderij en de tevredenheid was zo groot dat we al snel vragen kregen over woonmogelijkheden op de boerderij.

Dementerende ouderen zijn kwetsbare mensen gekenmerkt door een degeneratieve achteruitgang van cognitieve mogelijkheden en een toenemende desoriëntatie in tijd plaats en persoon. In het laatste stadium van hun leven is een individuele benadering in een vertrouwde omgeving van groot belang om angst en onrust bij deze ouderen te voorkomen en een meer plezierige invulling te geven aan hun dagelijks leven .

Wonen op de zorgboerderij is voor veel mensen aangenamer dan een opname in het verpleeghuis. Vandaar dat er momenteel 9 mensen bij ons op de zorgboerderij verblijven.

Huidige situatie:

Op ons bedrijf zijn de bewoners gehuisvest in het woonhuis en het bijgebouw van de boerderij .

Alle bewoners hebben een eigen kamer met eigen sanitair of gedeeld sanitair.

In zowel het bijgebouw als het woonhuis is er een grote gezellige woonkeuken waar de bewoners gezamenlijk gebruik van maken en ook bezoek kunnen ontvangen.

Alle ruimtes hebben een huiselijke uitstraling en hebben absoluut geen instellingsfeer.

Op de kamers is camera toezicht mogelijk.

De panden zijn door de brandweer goedgekeurd.

Voor de legionella preventie zijn we in zee gegaan met een gecertificeerd bedrijf die de waterleiding heeft gekeurd en goed bevonden.

Overdag gaan de bewoners naar de zorgboerderij aan de Stekkermortel waar ze door het personeel van de dagopvang opgevangen worden en waar allerlei activiteiten worden gedaan. Op deze dagopvang komen ook de cliënten voor de dagbesteding.

De medewerkers en bezoekers van de stal zijn ook vaak aanwezig op de dagbesteding zodat er altijd wel iets te kijken of te luisteren valt

Onze bewoners houden van de tuin en de natuur en zijn met goed weer altijd ergens op een terrasje te vinden. Ze maken onder begeleiding van ons personeel wandelingetjes over het terrein en kunnen, als ze willen, van de paarden genieten.

Sommige bewoners hebben hun eigen huisdier meegebracht.

In de gezellige keuken van de zorgboerderij wordt samen gekookt en gebakken.

's Middags en 's avonds wordt er gezamenlijk een (warme) maaltijd genuttigd. Deze maaltijden worden vers klaargemaakt en vormen een gezellig tijdverdrijf.

Op de zorgboerderij wordt goed gegeten en gedronken!

Regelmatig wordt er een activiteit georganiseerd en we nemen de mensen ook individueel mee om te winkelen, te fietsen of voor een plezierritje in auto.

Naast de 9 vaste bewoners bezoeken nog 11 cliënten uit de regio onze dagbesteding.

Personeel

Momenteel hebben wij 14 mensen in dienst waarvan de meesten in de buurt wonen.

Daarnaast werken wij met ZZP 'ers die we o.a. via Tot Uw Dienst kunnen inhuren

Onze toekomstplannen :

De demografische ontwikkelingen.

De Nederlandse samenleving vergrijsst en hierdoor neemt de behoefte aan zorg voor ouderen toe. Door de vergrijzing en de stijging van de levensverwachting zal de groep kwetsbare ouderen toenemen.

In de gemeente Laarbeek verwacht Alzheimer Nederland tot 2020 een groei van 54 % het aantal Alzheimer patiënten van 71 in 2010 tot 109 in 2020.

Landelijke ontwikkelingen.

De rijksoverheid ziet zich gesteld voor de opgave om de kosten in de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ) te beheersen. De aanspraak op de AWBZ wordt fors teruggebracht en taken worden naar de gemeente gedecentraliseerd.

Verwacht wordt dat de gemeente vanaf 2013 een aanvang kan maken om de begeleidingstaken uit te voeren.

Gebaseerd op de landelijke ontwikkelingen en de toenemende behoefte aan een adequate opvang van dementerende ouderen in een prettige omgeving willen wij onze woonvoorzieningen in het woonhuis verbeteren . Ruimere kamers en beter sanitair.

Wij willen het pand stekkermortel 3, welke ook in ons bezit is, geschikt maken voor bewoning van 6 dementerende ouderen.(allemaal achter 1 voordeur) Dit pand ligt 50 meter van de zorgboerderij af en sluit mooi aan bij het geheel.

Verder is er een hooiberg gerealiseerd die we ook willen gebruiken als zonnige aanvulling voor onze bewoners.

Achter de zorgboerderij willen wij een grote tuin aanleggen met daar doorheen slingerend een goed begaanbaar pad waar onze cliënten zelfstandig of met behulp van anderen kunnen genieten van een boomgaardje, een stukje grasland, een kippenhok, een geitenweitje etc. etc.

In deze tuin zouden nog wat bewegingsfaciliteiten geplaatst kunnen worden.

Deze faciliteiten willen wij toegankelijk maken voor alle (oudere) bewoners van Laarbeek.

Gezien het aantal mensen met Alzheimer dat Nederland in de toekomst zal kennen beantwoordt ons project aan een grote maatschappelijke behoefte.

Financiering.

Onze zorgboerderij wordt momenteel gefinancierd vanuit het Persoonsgebonden Budget en de huur die de bewoners betalen.

Wat betreft het wonen gebeurt dat nu via het zorgkantoor in de vorm van Zorgzwaartepakketten.

Voor de dagopvang zullen we voor de toekomst een beroep doen op de Gemeente Laarbeek omdat de Wet op de Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) de begeleidingstaken zal overnemen van de Algemene Wet op de Bijzondere Ziektekosten (AWBZ).

Kwaliteitscontrole.

Wij zijn bezig met het behalen van het kwaliteitskeurmerk van de ZLTO voor zorgboerderijen.

Het is de bedoeling dat we dit in 2013 afronden.

Landschapsplan

Zorgboerderij Grootenhout
Broek 14
5738 PA Mariahout

Gemeente Laarbeek
Sectie L
perceelsnummers 110, 112 en 113

Formaat A3
Schaal 1:500



Aan te planten solitaire, inheemse bomen
zoals de inlandse eik, de berk en de
Gewone Esdoorn (minimaal 10)

bestaande
paardenweide

Aanplant
Inheemse
groene
beukenhaag

vergroten wadi ten behoeve
van een grotere buffercapaciteit

Aan te planten edsoornhaag

bestaande
paardenbak

nieuwe woonboerderij
met hooimijt

Aanplant van in
totaal 12 leilinden

Rondwandeling ten behoeve van
dementerende ouderen. De
wandeling leidt de ouderen langs
diverse tuinen zoals:

- een sierbloementuin met inheemse
veldbloemen;
- een moestuin waar eigen groente
en fruit geteelt kan worden;
- een weide voor schapen;
- een weide met 10 hoogstambomen;
- een landbouw gedeelte met
bijvoorbeeld maïs of bieten.

Kortom, een afwisselend geheel
passend binnen het agrarische
karakter van het gebied

6

L-1051

15

9

113

