

BESTEMMINGSPLAN

Uitbreiding Pater

Eustachiuslaan 17-19 Aarle-Rixtel



Identificatiecode: NL.IMRO.1659.BPBGPEustachius17-VG01

Status: Vastgesteld

Datum: 19 april 2018

Projectnummer: 54 - 008

Van Kempen RO

ir Joop van Kempen
Peelkant 33
5845 EG Sint Anthonis

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

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Aanleiding en doel	5
1.3	Plangebied	6
1.4	Geldend bestemmingsplan	6
1.5	Leeswijzer	7
2	Juridische verantwoording	10
2.1	Algemeen	10
2.2	Toelichting op de verbeelding	10
2.3	Toelichting op de regels	10
3	Procedure	11
3.1	Vooroverleg	11
3.2	De te volgen procedure	11
3.3	Ter inzage legging	12

Bijlagen

1. Ruimtelijke onderbouwing (ruon)
2. Bijlage 1 bij ruon: Akoestisch onderzoek
3. Bijlage 2 bij ruon: Archeologie bureau- en veldonderzoek (boringen)
4. Bijlage 3 bij ruon: Selectieadvies Archeologische Monumentenzorg
5. Bijlage 4 bij ruon: Archeologie veldonderzoek (proefsleuven)
6. Bijlage 5 bij ruon: Verkennend bodemonderzoek
7. Bijlage 6 bij ruon: Quicksan flora en fauna
8. Bijlage 7 bij ruon: Landschappelijk inpassingsplan
9. Bijlage 8 bij ruon: Luchtkwaliteit rapportage
10. Bijlage 9 bij ruon: Watertoets
11. Bijlage 10 bij ruon: Reactie Waterschap Aa en Maas

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Aan de Pater Eustachiuslaan 17-19 in het buitengebied van Aarle-Rixtel, is een glastuinbouwbedrijf gevestigd, dat zich heeft gespecialiseerd in de teelt van “Tasty Tom” tomaten. Het perceel waarop het bedrijf is gevestigd, is grotendeels bebouwd met kassen (ruim 5 ha) en bedrijfsgebouwen. Daarnaast zijn twee bedrijfswoningen bij het bedrijf aanwezig. Het bedrijfsperceel ligt ingeklemd tussen de Pater Eustachiuslaan in het oosten en de Aa in het westen en is zo goed als geheel volgebouwd.

1.2 Aanleiding en doel

Het planvoornemen betreft de uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf aan de Pater Eustachiuslaan 17-19 in Aarle-Rixtel. Vergroting van het bedrijfsperceel is noodzakelijk ten behoeve van de voorziene uitbreiding van het areaal aan kassen met ca. 3,53 ha en de realisering van een waterbassin van 25.000 m³. De totale oppervlakte aan kassen bedraagt na uitbreiding ca. 8,53 ha. Uitbreiding is noodzakelijk om te kunnen voorzien in de stijgende vraag naar de door het bedrijf geteelde “Tasty Tom” tomaten.

Om het planvoornemen uit te kunnen voeren moeten het bestemmingsvlak en het bouwvlak van de geldende bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ en de aanduiding ‘glastuinbouw’ worden vergroot. Aan de zuidzijde van het bedrijf zijn daartoe de benodigde gronden verworven.

Vanwege de ligging in het buitengebied is compensatie aan de orde. Hierin wordt voorzien door een ruimtelijke kwaliteitsverbetering in en rondom het plangebied en een landschapsinvesteringsbijdrage. Voor de ruimtelijke kwaliteitsverbetering is een landschappelijk inpassingsplan beschikbaar.

Luchtfoto met ligging plangebied (©CC-BY Kadaster)



In het bestemmingsplan dient onderbouwd te worden dat het planvoornemen aanvaardbaar is. In een eerder stadium is daartoe reeds de “Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf Pater Eustachiuslaan 17/19 Aarle-Rixtel” opgesteld. Deze is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

De ruimtelijke kwaliteitsverbetering moet in de bestemmingsregeling vastgelegd worden, zodat deze ook voor de toekomst gegarandeerd is.

1.3 Plangebied

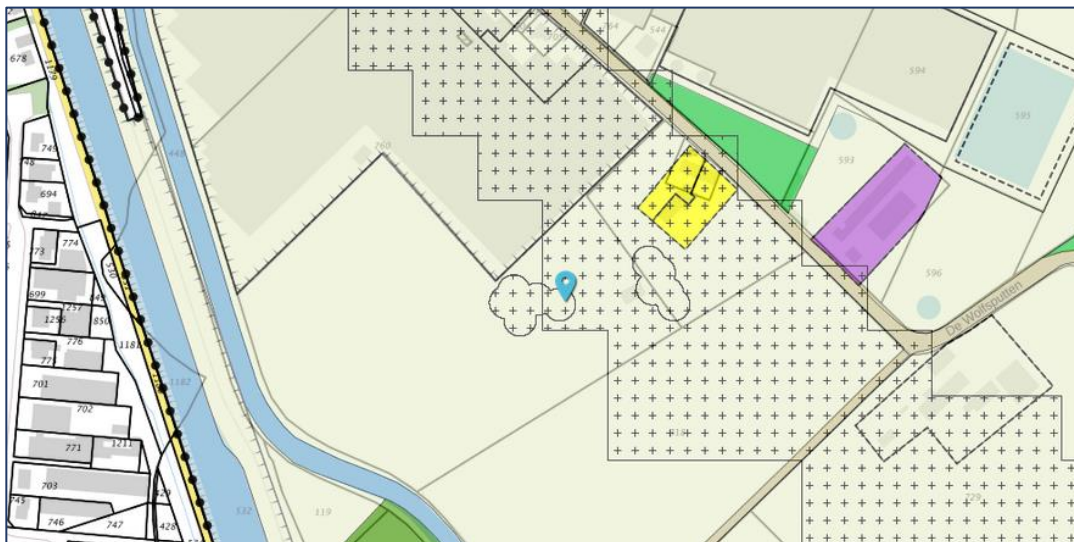
Het plangebied betreft de voor de uitbreiding van de bedrijfskavel noodzakelijke gronden, alsmede de daar omheen gelegen gronden benodigd voor de landschappelijke inpassing. De gronden van het bestaande bedrijfsperceel maken geen deel uit van het plangebied. Voor deze gronden wijzigt er niets in de bestemmingsregeling. Het plangebied is gelegen aan de Pater Eustachiuslaan, in het buitengebied van Aarle-Rixtel, nabij de bebouwde kom van Beek en Donk, gemeente Laarbeek.

1.4 Geldend bestemmingsplan

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

- ✓ de bestemming ‘Agrarisch’;
- ✓ de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Archeologie’ (deels) en ‘Waarde - Cultuurhistorie bomen’ (deels).

Uitsnede geldend bestemmingsplan Buitengebied (Ruimtelijkeplannen.nl)



De uitbreiding van de kassen en de locatie van het waterbassin zijn in de nieuwe situatie gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch'. Deze bestemming laat een dergelijk gebruik en dergelijke bebouwing niet toe. Daarnaast leggen de dubbelbestemmingen beperkingen op aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de betreffende gronden.

1.5 Leeswijzer

In deze toelichting wordt voor de beschrijving van het planvoornemen, de inpassing van het planvoornemen binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleidskader, de mogelijk in het geding zijnde ruimtelijke aspecten (natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie, verkeer, ontsluiting en parkeren), milieuaspecten (bodem, water, geluid, luchtkwaliteit, geur, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid) en wateraspecten (waterbeleid, oppervlaktewater, grondwater, afvoer hemelwater) en de uitvoerbaarheid verwezen naar de als bijlage bijgevoegde "Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf Pater Eustachiuslaan 17/19 Aarle-Rixtel" inclusief de daarin genoemde, bijbehorende bijlagen (onderzoeken en adviezen).

Daarbij de volgende kanttekeningen:

- a. In hoofdstuk 3, paragraaf 2 en hoofdstuk 5 van de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' wederom wordt opgenomen. Nu inmiddels uit proefsleuvenonderzoek is gebleken dat ter plaatse geen sprake is van de aanwezigheid van archeologische waarden, is dit niet langer noodzakelijk. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' is daarmee komen te vervallen.

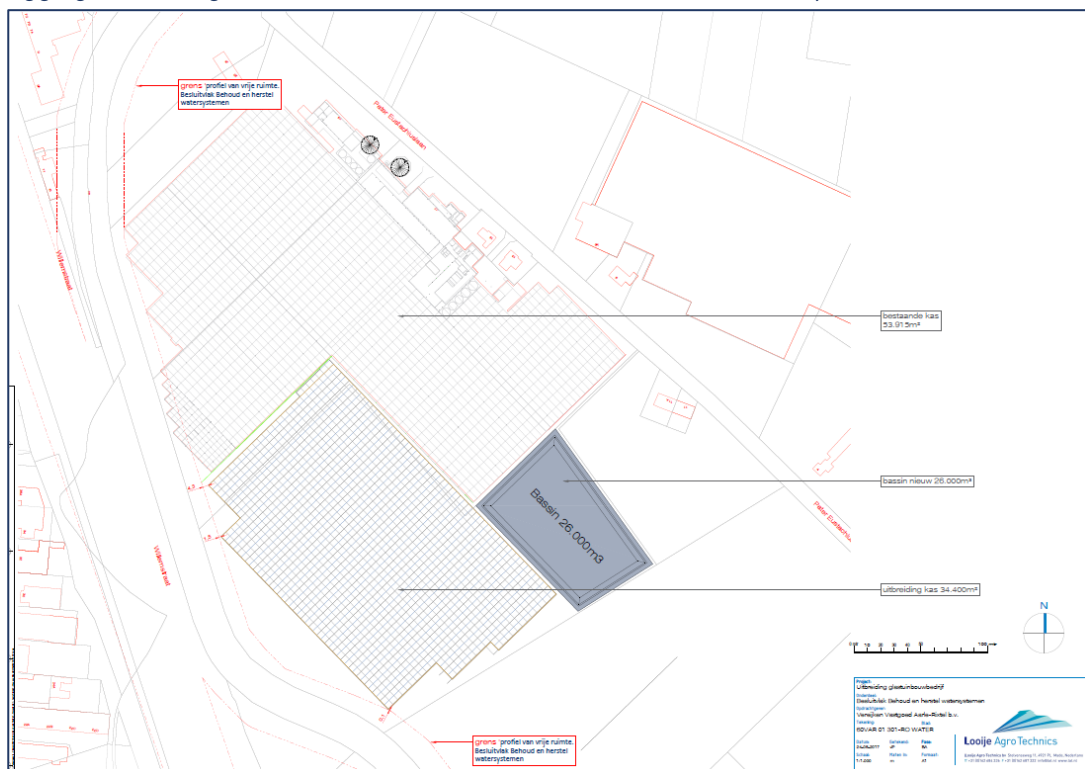
Ligging locatie met landschappelijke inpassing



'Assimilatiebelichting

In de glastuinbouw is het toepassen van assimilatiebelichting om de groei van de planten te bevorderen een veel toegepaste techniek. In de bestaande kassen wordt deze techniek toegepast en dit zal ook in de nieuwe kassen het geval zijn. De verlichtingssterkte blijft ook in de nieuwe situatie beneden de 15.000 lux. Bij het toepassen van assimilatieverlichting moet worden voldaan aan de regels die hieromtrent in het Activiteitenbesluit Wet milieubeheer, meer in het bijzonder de artikel 3.56 tot en met 3.59 zijn opgenomen. Het bestaande bedrijf voldoet aan de eisen en ook aan na realisering van de nieuwe kassen zal dit het geval moeten zijn. Dit betreft met name het aanbrengen van de voorgeschreven lichtschermvoorzieningen.

Ligging uitbreiding kassen t.o.v. besluitvlak 'behoud en herstel watersystemen'



De gemeente is ter zake bevoegd gezag en ziet er op toe dat deze voorzieningen worden aangebracht en in stand gehouden. Met deze voorzieningen wordt hinder voor de omgeving afdoende voorkomen zodat er geen aanleiding is om in het bestemmingsplan nog specifieke bepalingen op te nemen.'

In deze toelichting worden tot slot nog de juridische regeling (hoofdstuk 2 Juridische verantwoording) en de te volgen procedure (hoofdstuk 3 Procedure) aan de orde gesteld.

2 JURIDISCHE VERANTWOORDING

2.1 Algemeen

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

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

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

2.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- ✓ de grens van het plangebied;
- ✓ de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden: 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf';
- ✓ de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorische bomen';
- ✓ de functieaanduidingen 'glastuinbouw', 'specifieke vorm van agrarisch – waterbassin' en 'bedrijfswoning uitgesloten' binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'.

2.3 Toelichting op de regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

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

3 PROCEDURE

3.1 Vooroverleg

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

3.1.1 Provincie Noord-Brabant

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

3.1.2 Waterschap Aa en Maas

Het planvoornemen is in het kader van de opgestelde ruimtelijke onderbouwing reeds ter beoordeling aan het waterschap Aa en Maas aangeboden (watertoets). Het planvoornemen en de ruimtelijke onderbouwing zijn naar aanleiding van de reactie van het waterschap aangepast, om tegemoet te komen aan de daarin door het waterschap geuite bezwaren bij het planvoornemen. Gelet op voorgaande is over het bestemmingsplan geen afzonderlijk vooroverleg meer met het waterschap gevoerd.

3.2 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

Ontwerp:

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

Vaststelling:

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

Inwerkingtreding:

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

Beroep:

- ✓ beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

3.3 Ter inzage legging

Overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening heeft met ingang van vrijdag 19 januari 2018 tot en met donderdag 1 maart 2018 voor iedereen het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. De tervisielegging is overeenkomstig het bepaalde in de voornoemde wetsartikelen bekendgemaakt. Daarbij is mededeling gedaan van de bevoegdheid van een ieder om gedurende de termijn van terinzageligging schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze kenbaar te maken omtrent het ontwerpbestemmingsplan.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. In de zienswijzen worden meerdere opmerkingen gemaakt, die aanleiding zijn geweest tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan.

Toelichting:

- ✓ in de toelichting (ruimtelijke onderbouwing) wordt ingegaan op de Keur van het waterschap en de daarin opgenomen beschermingszone, waarbij wordt vermeld dat het oprichten van obstakels binnen die zone alleen mogelijk is als deze in overeenstemming zijn met de Keur
- ✓ in de toelichting (ruimtelijke onderbouwing) wordt een paragraaf over de aspecten assimilatiebelichting en lichthinder opgenomen

Regels:

- ✓ in artikel 1.35 en artikel 1.50 worden de definities van 'kas' en 'ruimtelijke ontwikkeling' in overeenstemming gebracht met de Verordening ruimte
- ✓ in artikel 3.2 en artikel 3.4 wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarin is bepaald dat bouwen en gebruik binnen deze bestemming alleen is toegestaan als de daartoe noodzakelijke financiële bijdrage in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap, ter hoogte van € 93.000,-, is gestort in het gemeentelijke "Fonds reserve kwaliteitsverbetering buitengebied"
- ✓ in artikel 3.2.1 onder c.1 wordt toegevoegd dat het bouwen van kassen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water – profiel van vrije ruimte' niet is toegestaan
- ✓ in artikel 3.3 wordt een afwijkingsbevoegdheid toegevoegd, die het mogelijk maakt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water – profiel van vrije ruimte' onder voorwaarden alsnog kassen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde te bouwen
- ✓ in artikel 4.1 onder c wordt het woord 'bestaande' toegevoegd
- ✓ in artikel 4.4.1 wordt opgenomen een bepaling inzake het ophogen van gronden en het horen van het waterschapsbestuur bij verzoeken om een omgevingsvergunning

- ✓ in artikel 4.4.2 onder c wordt aangegeven dat het om legaal in uitvoering zijnde werken en werkzaamheden moet gaan
- ✓ in artikel 9 onder a wordt aangegeven dat de afwijkingsregel niet geldt voor het uitbreiden van het glastuinbouwbedrijf
- ✓ in artikel 9 onder c wordt aangegeven dat de afwijkingsregel niet geldt binnen de bestemming 'natuur'

Verbeelding:

- ✓ aan de gedeelten van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' die zijn gelegen binnen het profiel van vrije ruimte, wordt de aanduiding 'specifieke vorm van water – profiel van vrije ruimte' toegekend

De feitelijke beoordeling van de zienswijzen is opgenomen in de "Responsnota ontwerpbestemmingsplan Uitbreiding Pater Eustachiuslaan 17-19, Aarle-Rixtel", die onderdeel is van het raadsvoorstel bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Daarin opgenomen is ook een ambtshalve wijziging op de verbeelding, waarbij de begrenzing tussen de aanduiding 'kas' en 'specifieke vorm van agrarisch – waterbasin' over een afstand van circa 10 m is verschoven.

Locatie uitbreiding glastuinbouwbedrijf Pater Eustachiuslaan 17-19



