

## Toelichting bestemmingsplan

Peeldijk 10, Beek en Donk

Vastgesteld

(NL.IMRO.1659.BPBGPeeldijk10BD-VG01)



**Plangebied**

Peeldijk 10, Beek en Donk

**Plannaam**

Omschakeling naar bedrijf en oprichting eerste bedrijfswoning

**Projectnummer**

LAAR02.R001

**Datum en versie**

19 april 2018, versie 3 (vastgesteld)

**Opdrachtgever**

Swinkels Tuinaanleg en Onderhoud

Peeldijk 10

5741 PC Beek en Donk

**Opgesteld door**

Agron Advies

Koppelstraat 95

5741 GB Beek en Donk

Tel: 0492-347761

Fax: 0492-347754

Email: [info@agronadvies.nl](mailto:info@agronadvies.nl)

# Inhoud

---

|           |                                                             |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                                            | <b>1</b>  |
| 1.1       | Algemeen                                                    | 1         |
| 1.2       | Ligging en begrenzing plangebied                            | 1         |
| 1.3       | Opbouw bestemmingsplan                                      | 3         |
| <b>2.</b> | <b>Planbeschrijving</b>                                     | <b>4</b>  |
| 2.1       | Bestaande situatie                                          | 4         |
| 2.2       | Gewenste situatie                                           | 5         |
| <b>3.</b> | <b>Beleid</b>                                               | <b>7</b>  |
| 3.1       | Rijksbeleid                                                 | 7         |
| 3.1.1     | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)              | 7         |
| 3.2       | Provinciaal beleid                                          | 7         |
| 3.2.1     | Structuurvisie ruimtelijke ordening provincie Noord-Brabant | 7         |
| 3.2.2     | Verordening ruimte 2014 Noord-Brabant                       | 8         |
| 3.3       | Gemeentelijk beleid                                         | 12        |
| 3.3.1     | Structuurvisie 2010-2020 'Groei in Balans'                  | 12        |
| 3.3.2     | Bestemmingsplan 'Buitengebied'                              | 12        |
| <b>4.</b> | <b>Ruimtelijke aspecten</b>                                 | <b>15</b> |
| 4.1       | Natuur                                                      | 15        |
| 4.1.1     | Natuurnetwerk Nederland                                     | 15        |
| 4.1.2     | Soortenbescherming                                          | 15        |
| 4.2       | Landschappelijke waarden                                    | 16        |
| 4.3       | Cultuurhistorie en archeologie                              | 17        |
| 4.3.1     | Cultuurhistorische waarden                                  | 17        |
| 4.3.2     | Archeologische waarden                                      | 18        |
| 4.4       | Verkeer, ontsluiting en parkeren                            | 19        |
| 4.4.1     | Verkeer en ontsluiting                                      | 19        |
| 4.4.2     | Parkeren                                                    | 19        |
| <b>5.</b> | <b>Milieuaspecten</b>                                       | <b>20</b> |
| 5.1       | Bodem                                                       | 20        |
| 5.2       | Water                                                       | 20        |
| 5.3       | Geluid                                                      | 21        |
| 5.4       | Luchtkwaliteit                                              | 22        |
| 5.5       | Agrarische bedrijven en geurhinder                          | 22        |
| 5.6       | Bedrijven en milieuzonering                                 | 25        |
| 5.7       | Externe veiligheid                                          | 27        |
| <b>6.</b> | <b>Waterparagraaf</b>                                       | <b>29</b> |
| 6.1       | Waterbeleid                                                 | 29        |
| 6.2       | Oppervlaktewater                                            | 29        |
| 6.3       | Grondwater                                                  | 30        |
| 6.4       | Afvoer hemelwater                                           | 31        |
| <b>7.</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                                      | <b>33</b> |
| 7.1       | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                            | 33        |
| 7.2       | Economische uitvoerbaarheid                                 | 33        |

|           |                                  |           |
|-----------|----------------------------------|-----------|
| <b>8.</b> | <b>Juridische verantwoording</b> | <b>34</b> |
| 8.1       | Algemene opzet                   | 34        |
| 8.2       | Toelichting op de verbeelding    | 34        |
| 8.3       | Toelichting op de regels         | 34        |

## **Bijlagen**

|           |                                                                              |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------|
| Bijlage 1 | Situatieschets beoogde situatie                                              |
| Bijlage 2 | Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap                       |
| Bijlage 3 | Landschappelijk inpassingsplan                                               |
| Bijlage 4 | Rapportage akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï                            |
| Bijlage 5 | Invoergegevens en resultaten berekening achtergrondbelasting V Stacks Gebied |

# 1. Inleiding

---

## 1.1 Algemeen

Op de locatie Peeldijk 10 te Beek en Donk (hierna: het plangebied) exploiteert Swinkels Tuinaanleg en Onderhoud (hierna: de initiatiefnemer) een boomkwekerij en hoveniersbedrijf waarbij het hoveniersbedrijf de hoofdtak vormt. Op het perceel is een loods aanwezig ten behoeve van de werkzaamheden van het hoveniersbedrijf. De gronden rondom deze bedrijfslocatie zijn in gebruik ten behoeve van de vollegrondsteelt (bomen en planten). De initiatiefnemer is niet woonachtig bij de bedrijfslocatie.

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Laarbeek van toepassing (vastgesteld op 6 juli 2010, onherroepelijk op 28 juni 2012). Het perceel heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'.

Het bestaande bouwvlak maakt de realisatie van de woning niet mogelijk; de bouw van een woning is uitgesloten binnen de vigerende bestemming en daarnaast is de gewenste locatie van de woning buiten het vigerende bouwvlak. Verder komt de bestemming van de locatie (agrarisch bedrijf) niet overeen met het huidige gebruik.

De agrarische bestemming dient te worden gewijzigd in een niet-agrarische bedrijfsbestemming ten behoeve van de werkzaamheden voor het hoveniersbedrijf. Volgens de methodiek van het vigerende bestemmingsplan is een hoveniersbedrijf een agrarisch verwant bedrijf en valt daarmee onder de bestemming 'Bedrijf'. Daarnaast wordt het bestemmingsvlak vergroot tot 0,43 hectare en wordt de oprichting van een bedrijfswoning mogelijk gemaakt.

Het bestemmingsplan maakt de planologische inpassing mogelijk van de ontwikkeling en biedt de benodigde juridische basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Laarbeek op een afstand van circa 1,0 kilometer oostelijk van de kern van Beek en Donk. Kadastraal staan de percelen waaruit het plangebied bestaat bekend als gemeente Beek en Donk, sectie F, nummer 2580.

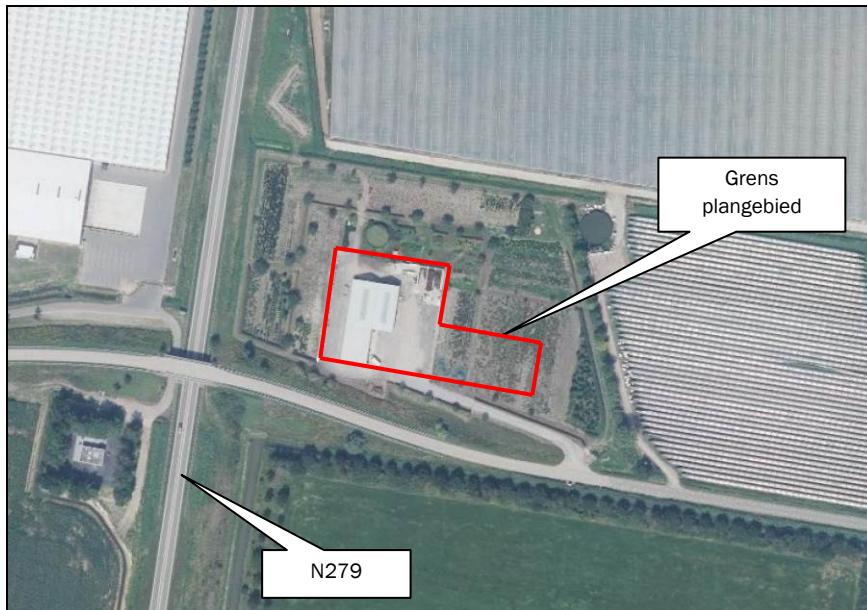
Ten zuiden van het plangebied is de Peeldijk Aan de noord-, oost- en westzijde wordt het plangebied begrensd kwekerijgronden die in eigendom zijn van de initiatiefnemer.

De omgeving van het plangebied is agrarisch van karakter, met enkele glastuinbouwbedrijven, veehouderijen, niet-agrarische bedrijven en burgerwoningen. Ten westen, op circa 50 meter afstand van de locatie bevindt zich de provinciale weg Helmond-Veghel (N279). Op een afstand van circa 250 meter ten zuidoosten van het plangebied is het klooster Heilig Bloed gelegen.

De volgende figuren geven een impressie van de ligging van het plangebied in relatie tot de omgeving.







Figuur 3: Ligging plangebied

### 1.3 Opbouw bestemmingsplan

Voorliggende toelichting vormt de basis voor de herziening van het bestemmingsplan voor de locatie. Het vigerende bestemmingsplan biedt hiervoor de benodigde juridische grondslag.

De bestemmingsplanherziening is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn onder meer de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. De regels omvatten de bestemmingsbepalingen van de verschillende bestemmingen die in het plangebied voorkomen. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan; de toelichting is van belang als beleidsdocument.

## 2. Planbeschrijving

---

### 2.1 Bestaande situatie

Binnen het plangebied is een boomkwekerij en hoveniersbedrijf gevestigd waarbij het hoveniersbedrijf de hoofdtak vormt. Op de locatie staat een loods voor de opslag van materialen, materieel en planten. Hierin zijn sanitaire voorzieningen en een kantine opgenomen. De overige oppervlakte bestaat uit erfverharding, noodzakelijk voor de bereikbaarheid van de loods en activiteiten met materiaal en materieel.

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Laarbeek van toepassing (vastgesteld op 6 juli 2010, onherroepelijk op 28 juni 2012). Het perceel heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'. Het huidige bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van circa 0,19 hectare. Binnen het bestemmingsvlak is op grond van het bestemmingsplan geen bedrijfswoning toegestaan.

De volgende figuren toont de bestaande situatie en geven een impressie.



Figuur 4: Bestaande situatie plangebied





Figuur 5: Impressie bestaande situatie (street-view-maps.nl)

## 2.2 Gewenste situatie

Het voornemen bestaat uit de volgende onderdelen:

### 1) Oprichting eerste bedrijfswoning

De initiatiefnemer wil een eerste bedrijfswoning oprichten bij het hoveniersbedrijf. Momenteel maakt het bestemmingsplan geen bedrijfswoning mogelijk bij het bedrijf gelet op de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'.

Een bedrijfswoning is noodzakelijk voor een continue en optimale bedrijfsvoering. Op dit moment is de initiatiefnemer woonachtig binnen de kern Beek en Donk. Dit is echter geen ideale situatie aangezien hij op deze manier geen toezicht kan houden op zijn bedrijf, materialen en materieel, zowel overdag als 's nachts. Het komt momenteel geregeld voor dat materieel en materialen worden gestolen. Het plaatsen van een hek om het bedrijf en de aanschaf van een waakhond blijken niet afdoende te werken.

### 2) Wijziging bestemming

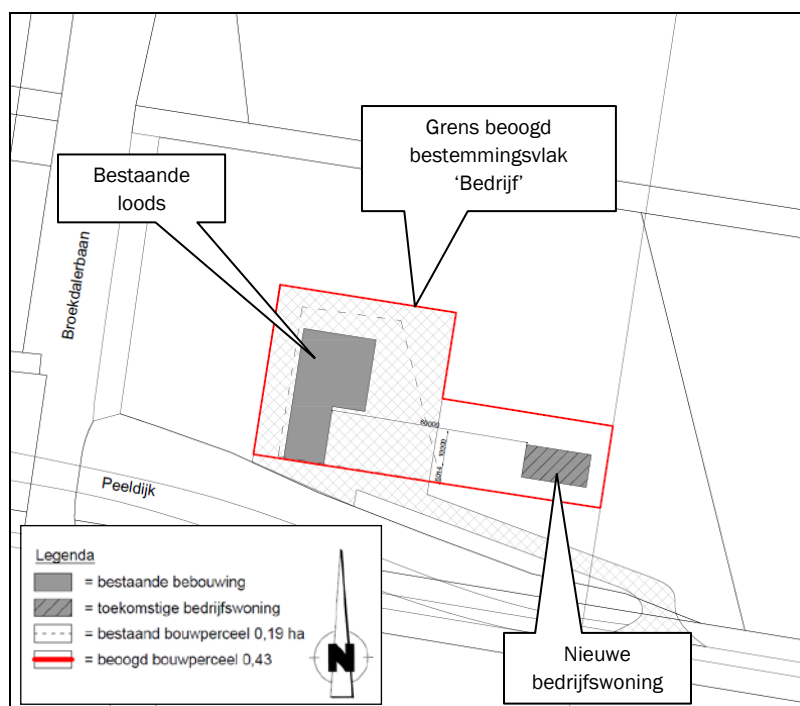
De huidige bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' is niet geheel overeenkomstig het huidige gebruik en dekt niet de gehele lading als het gaat om de activiteiten die op de locatie plaatsvinden. De agrarische activiteiten die plaatsvinden in de vorm van een vollegrondsteeltbedrijf (boomkwekerij) zijn namelijk ondergeschikt aan het hoveniersbedrijf ('agrarisch verwant bedrijf'). Volgens de methodiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is een hoveniersbedrijf een niet-agrarische bedrijfsbestemming. De initiatiefnemer wil derhalve de huidige agrarische bestemming wijzigen in de bestemming 'Bedrijf'. Productiegebonden detailhandel (verkoop van ter plaatse geteelde/gekweekte bomen en planten) tot maximaal 25 m<sup>2</sup> wordt mogelijk gemaakt.

### 3) Vergroting bestemmingsvlak

Het huidige bestemmingsvlak (in dit geval staat dit gelijk aan het bouwvlak) is van beperkte omvang. Hierbinnen is een loods gevestigd; de overige oppervlakte bestaat uit erfverharding, noodzakelijk voor de bereikbaarheid van de loods en activiteiten met materiaal en materieel. Binnen deze oppervlakte is geen ruimte voor de bouw van een bedrijfswoning. Daarnaast ligt er erfverharding buiten het bestemmingsvlak. Om de bouw van de bedrijfswoning mogelijk te maken en alle voorzieningen bij het bedrijf (zoals erfverharding) binnen het bestemmingsvlak te situeren, is een vergroting van het vlak noodzakelijk.

Het beoogde plan bevat bovenstaande drie elementen en past dan ook niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Daarom dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen voor bovenstaande ontwikkelingen.

De volgende figuur geeft een impressie van de beoogde ontwikkeling (zie ook bijlage 1).



Figuur 6: Situatieschets beoogde situatie

## 3. Beleid

---

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Deze visie vervangt een aantal nationale nota's, waaronder de Nota Ruimte.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken (door het creëren van een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat);
- De bereikbaarheid verbeteren;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De SVIR ziet onder andere op een duurzame en innovatieve landbouw. De aanwezigheid van goede vestigings- en productieomstandigheden zijn daarbij van groot belang. Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan de plattelandseconomie en daarmee aan een vitaal platteland.

### 3.2 Provinciaal beleid

#### 3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening provincie Noord-Brabant

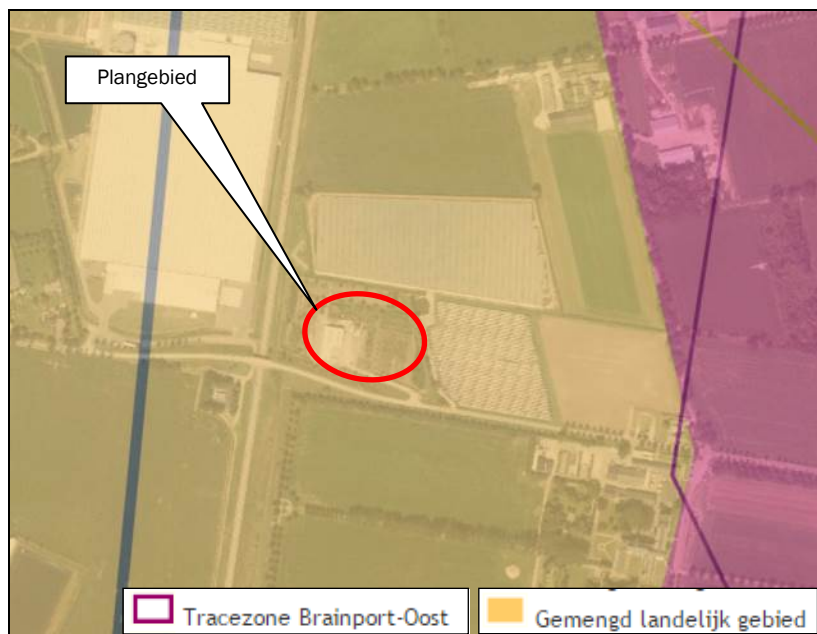
Op 14 maart 2014 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014' vastgesteld. Dit betreft een herziening van de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010. De structuurvisie is op 19 maart 2014 (tegelijktijd met de Verordening ruimte 2014) in werking getreden en geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. In deze structuurvisie zijn de samenhang weergegeven tussen milieu, verkeer, vervoer en water. Daarnaast houdt de structuurvisie rekening met het provinciale economisch, sociaal- cultureel en ecologisch beleid.

De provincie kiest in de Structuurvisie ruimtelijke ordening voor een vitaal en mooi landelijk gebied in Brabant. Deze inzet is uitgewerkt in twee robuuste structuren; de structuur 'landelijk gebied' en de 'groenblauwe structuur'. In het landelijk gebied is de ontwikkeling van de landbouw van belang en daarnaast de ontwikkeling van andere vormen van bedrijvigheid en van natuur, landschap, recreatie en wonen. De provincie stimuleert hier een bepaalde menging van functies die leidt tot een sterke plattelandseconomie.

Binnen het landelijk gebied wil de provincie een aantal zaken bereiken, namelijk:

- Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie;
- Ruimte voor agrarische ontwikkeling;
- Versterking van het landschap.

Het plangebied is gelegen in 'gemengd landelijk gebied' en de zone 'Tracézone Brainport Oost' (zie volgende figuur).



Figuur 7: Uitsnede kaart 'Structurenkaart' Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 Noord-Brabant (bron: ruimtelijkeplannen.brabant.nl)

In de zone 'gemengd landelijk gebied' is de ontwikkeling van de landbouw samen met ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen, werken en zorg voor de plattelandseconomie van belang en biedt de provincie ruimte voor menging van deze functies. De provincie wil dat de verschillende functies zich daar in evenwicht met elkaar ontwikkelen. In de gebieden rondom de steden en dorpen is meer ruimte voor ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen.

Verder is het plangebied gelegen in de zone 'Tracézone Brainport Oost'. Het betreft een provinciale gebiedsontwikkeling die te maken heeft met de ontwikkeling van een kennis- en innovatieregio (Brainport met high tech, life sciences & medische technologie, energy, food & nutrition). De Tracézone heeft betrekking op de N279 die een rol kan spelen in de ontwikkeling van deze regio. Deze vormt echter geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Onderhavige ontwikkeling betreft een niet-agrarisch bedrijf en past binnen de gemengde plattelandseconomie die in de zone 'gemengd landelijk gebied' wordt nagestreefd.

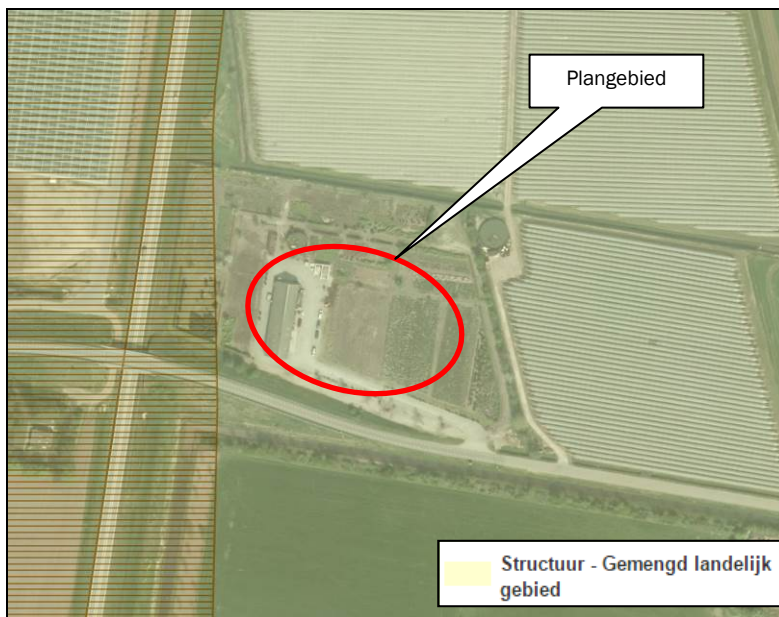
### 3.2.2 Verordening ruimte 2014 Noord-Brabant

De Verordening ruimte 2014 is op 14 maart 2014 vastgesteld en op 19 maart 2014 in werking getreden. Vervolgens hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant in hun vergadering van 10 juli 2015 de gewijzigde Verordening ruimte 2014 vastgesteld (15 juli 2015 in werking getreden).

De verordening is een uitwerking van de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening en bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening Ruimte zijn:

- Ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkelingen;
- Natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- Agrarische ontwikkelingen;
- Overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Binnen de Verordening ruimte 2014 is de locatie gelegen binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied' (zie figuur 8).



Figuur 8: Uitsnede kaart 'Structuren' Verordening ruimte 2014 (bron: ruimtelijkeplannen.brabant.nl)

Onderstaande regels uit de Verordening Ruimte 2014 zijn van toepassing op de beoogde ontwikkeling.

- Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;
- Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap;
- Artikel 7.1 Beschrijving gemengd landelijk gebied;
- Artikel 7.7 Wonen;
- Artikel 7.10 Niet-agrarische functies;
- Artikel 7.11 Afwijkende regels voor agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch-verwante bedrijven.

#### Regels voor zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Op de locatie gelden regels ten aanzien van zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1) en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2) waarbij verplicht wordt gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap.

*Bij onderhavige ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel.*

*Feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ontwikkeling binnen het bestaande ruimtebeslag te laten plaatsvinden. Het bestemmingsvlak is van dermate geringe omvang, dat hier geen ruimte is voor de bouw van een bedrijfswoning; zelfs de benodigde erfverharding ligt momenteel niet geheel binnen de grenzen van het vigerend bestemmingsvlak. In het beoogde bestemmingsvlak worden alle bedrijfsbebouwing en overige voorzieningen ten behoeve van het hoveniersbedrijf binnen het bestemmingsvlak geconcentreerd.*

*De woning wordt op enige afstand van de huidige loods gebouwd, maar dit is noodzakelijk en niet anders mogelijk gelet op de reeds bestaande erfverharding tussen de loods en de toekomstige woning. Het bestemmingsvlak wordt niet groter dan noodzakelijk (van 0,19 naar 0,43 hectare). Gelet hierop kan worden gesteld dat sprake is van zorgvuldig ruimte gebruik.*

*De vergroting en bouw van de woning gaat gepaard met een adequate landschappelijke inpassing waarmee groenelementen en groenstructuren worden aangebracht die passen bij de karakteristiek van de omgeving. De ontsluiting van het plangebied blijft gehandhaafd en wijzigt niet.*

*Bij onderhavige ontwikkeling worden alle in het gebied aanwezige waarden betrokken en vindt een zorgvuldige afweging plaats.*



### Regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 3.2 zijn de regels met betrekking tot de eis tot kwaliteitsverbetering van het landschap beschreven. Hierin wordt aangegeven dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Verbetering van de kwaliteit van het landschap kan worden verwezenlijkt door maatregelen als landschappelijke inpassing van bebouwing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing.

*Dit beleid is vertaald in het 'Landschapsinvesteringsregeling gemeente Laarbeek' (oktober 2017).*

*Onderhavige ontwikkeling (herbestemming van agrarisch naar niet-agrarisch/vergroting van een bestemmingsvlak/oprichting van een eerste bedrijfswoning) betreft in dit beleidstuk een categorie 3-ontwikkeling. Dat betekent dat een investering dient te worden gedaan in de kwaliteitsverbetering van het landschap (basisinspanning). Deze investering zal in de vorm van de aanleg van beplanting ten behoeve van de landschappelijke inpassing gedaan worden.*

*Hiermee voldoet het initiatief aan de regels met betrekking tot zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap.*

*Onderstaand is de berekening weergegeven van de waardevermeerdering van de ontwikkeling (agrarisch bedrijf zonder bedrijfswoning naar een niet-agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning) en de minimale investering die hieruit volgt.*

|                                                      |              |              |
|------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <u>Nieuwe situatie:</u>                              |              |              |
| 4300 m2 bedrijfsbouwblok à € 25,00 =                 | € 107.500,00 |              |
| Toevoeging bedrijfswoning                            | € 50.000,00+ | € 157.500,00 |
| <u>Oude situatie:</u>                                |              |              |
| 1900 m2 agrarisch bouwblok zonder woning à € 20,00 = | € 38.000,00  |              |
| 2400 m2 agrarisch gebied à € 5,00 =                  | € 12.000,00+ | € 50.000,00  |
| Waardevermeerdering € 107.500,00 (157.500 – 50.000). |              |              |
| Bijdrage 20% van € 107.500,00 = € 21.500,00.         |              |              |

*Een bedrag van € 21.500,- dient te worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap.*

*Deze investering wordt voor het overgrote deel ingevuld door de aanleg van groen ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de locatie; een klein deel zal door de initiatiefnemer in het landschapsfonds worden gestort. In bijlage 2 is de berekening van de investering en de invulling hiervan opgenomen.*

*Met de investering wordt een bijdrage geleverd aan de versterking van de landschappelijke waarden van de omgeving.*

*De financiële en juridische borging vindt plaats middels een anterieure overeenkomst en een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan.*

### Regels voor gemengd landelijk gebied

In artikel 7.1 van de Verordening ruimte 2014 zijn algemene regels opgenomen waaraan ruimtelijke ontwikkelingen gelegen in het gemengd landelijk gebied dienen te voldoen, ter bescherming van deze gebieden.

*Onderhavige ontwikkeling ziet op de vestiging en uitbreiding van agrarisch-verwant bedrijf. Deze bestemming past binnen het gemengd landelijk gebied.*

*De bestemming komt overeen met het gemeentelijk beleid voor dat gebied (zie paragraaf 3.3). Door het voornemen wordt geen afbreuk gedaan aan de ontwikkeling van de agrarische economie; deze wordt juist*



versterkt. De vestiging van het niet-agrarische bedrijf vormt verder geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende agrarische bedrijven.

### **Regels voor wonen**

In artikel 7.7 zijn regels opgenomen voor de functie wonen in gemengd landelijk gebied.

Ten hoogste één bedrijfswoning ten behoeve van een op grond van de Verordening ruimte 2014 toegelaten bedrijf binnen het bij dat bedrijf behorende bouwperceel is toegestaan, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is en de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezige, inmiddels afgestoten bedrijfswoning.

*De initiatiefnemer is niet woonachtig bij de bedrijfslocatie. Vanwege de geïsoleerde ligging is een bedrijfswoning noodzakelijk in verband met toezicht buiten de gebruikelijke werktijden in het kader van veiligheid en inbraak. Op het perceel is niet eerder een bedrijfswoning aanwezig geweest.*

*Vanuit de verordening wordt een eerste bedrijfswoning op deze locatie dan ook mogelijk gemaakt.*

### **Regels voor niet agrarische functies en agrarisch-verwante bedrijven**

Volgens artikel 7.10 van de Vr2014 kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied voorzien in een vestiging van een niet-agrarisch bedrijf. In artikel 7.11 zijn afwijkende regels opgenomen voor agrarisch-verwante bedrijven. De ontwikkeling dient aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- a. De totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling mag ten hoogste 5.000 m<sup>2</sup> gedragen;  
*Deze maximale oppervlakte van het bouwperceel geldt niet voor agrarisch-verwante bedrijven (zie artikel 7.11 onder 1); deze mogen een maximale oppervlakte van 1,5 hectare hebben. Het gewenste bestemmingsvlak heeft in de beoogde situatie een oppervlakte van 0,43 hectare en voldoet daarmee aan de voorwaarde.*
- b. De ontwikkeling dient bij te dragen en te passen binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;  
*Zie onder kopje 'Regels voor gemengd landelijk gebied'.*
- c. Overtollige bebouwing dient te worden gesloopt;  
*Er is geen sprake van overtollige bebouwing. De bestaande loods ten behoeve van het hoveniersbedrijf en kwekerij blijft gehandhaafd.*
- d. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;  
*Een hoveniersbedrijf met een bedrijfsoppervlakte van groter dan 500 m<sup>2</sup> betreft volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een categorie 3.1-bedrijf. Het betreft hier echter een agrarisch-verwant bedrijf, dat gezien de aard en omvang vergelijkbaar is met een categorie 2-bedrijf.*
- e. De beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;  
*Het initiatief ziet op één zelfstandig bedrijf.*
- f. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;  
*Er is geen sprake van een zelfstandige kantoorfunctie met een baliefunctie.*
- g. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>;  
*Bij het bedrijf is geen sprake van een zelfstandige detailhandelsvoorziening; er vindt hooguit productiegebonden detailhandel (verkoop van ter plaatse geteelde/gekweekte bomen en planten) tot maximaal 25 m<sup>2</sup> plaats.*
- h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;  
*De beoogde oppervlakte is relatief gering ten opzichte van de op grond van de verordening maximaal toegestane oppervlakte (0,43 hectare). Binnen deze oppervlakte kan de initiatiefnemer zijn bedrijfsvoering voortzetten.*
- i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.  
*De beoogde ontwikkeling ziet op het passend bestemmen van de locatie en het vergroten van het bestemmingsvlak ten behoeve van de bouw van een bedrijfswoning. Daarbij worden alle voorzieningen*

*binnen het bestemmingsvlak opgenomen. Er is geen sprake van een grootschalige ontwikkeling en dit wordt ook niet beoogd.*

Er wordt voldaan aan de regels uit de Verordening ruimte 2014.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Structuurvisie 2010-2020 'Groeï in Balans'

De gemeentelijke 'Structuurvisie 2010-2020 'Groeï in Balans' vervangt de 'Structuurvisie+ Laarbeek' uit 2003. In de 'Structuurvisie 2010-2020' staan de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van het hele grondgebied van Laarbeek en de hoofdzaken van het gemeentelijk beleid tot het jaar 2020. De structuurvisie is op 16 september 2010 vastgesteld.

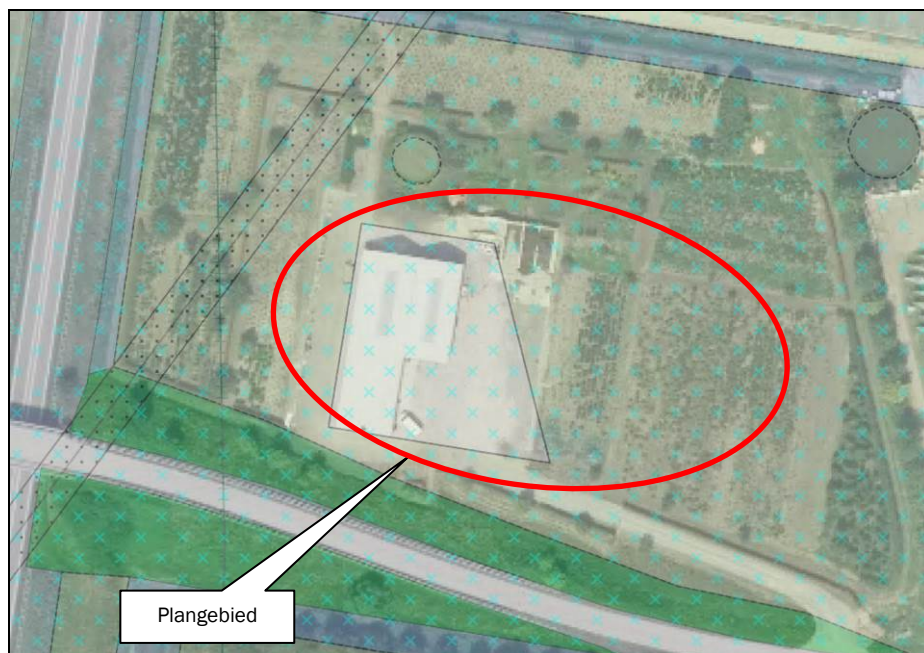
In de structuurvisie wordt ten aanzien van het buitengebied aangegeven dat dit onder druk staat. Door de verreikende transformatie die in de landbouw plaatsvindt, is er een nieuwe positiebepaling gaande waarbij de verschillende belangen om voorrang vechten zoals landbouw, toerisme, bedrijvigheid, infrastructuur, wonen, natuur en water.

Onderhavig plan ziet op de ontwikkeling van een agrarisch-verwant bedrijf dat past in het buitengebied. Het gaat om de planologische vastlegging van de niet-agrarische bedrijfsactiviteiten en vergroting van het bestemmingsvlak ten behoeve van de bouw van een eerste bedrijfswoning. Er is aandacht besteed aan goede landschappelijke inpassing. De ontwikkeling past binnen het beleid zoals verwoord in de structuurvisie.

#### 3.3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Op de bedrijfslocatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Laarbeek van toepassing. Dit plan is op 6 juli 2010 vastgesteld door de gemeenteraad en op 28 juni 2012 onherroepelijk geworden.

Het perceel heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' (zie volgende figuur).



Figuur 9: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' gemeente Laarbeek

De omliggende gronden van de bedrijfslocatie hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen en behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder voor cultuurhistorisch waarde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – cultuurhistorisch waardevol gebied'. Verder is westelijk van de locatie de N279 gelegen, evenals een rioolpersleiding die is bestemd als 'Leiding'. Binnen deze zone gelden beperkende regels ten aanzien van bouwen.

Direct ten noorden en noordoosten van het plangebied is een tweetal elementen aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – bestaande bebouwing'.

Het bestaande bestemmingsvlak maakt de realisatie van de woning niet mogelijk; de bouw van een woning is uitgesloten binnen de vigerende bestemming en daarnaast is de gewenste locatie van de woning buiten het vigerende bouwvlak. Verder komt de bestemming van de locatie (agrarisch bedrijf) niet overeen met het huidige gebruik.

De agrarische bestemming dient te worden gewijzigd in een niet-agrarische bedrijfsbestemming ten behoeve van de werkzaamheden voor het hoveniersbedrijf. Volgens de methodiek van het vigerende bestemmingsplan is een hoveniersbedrijf een agrarisch verwant bedrijf en valt daarmee onder de bestemming 'Bedrijf'. Daarnaast wordt het bestemmingsvlak vergroot tot 4.300 m<sup>2</sup> en wordt de oprichting van een bedrijfswoning mogelijk gemaakt.

Om de verschillende aspecten van de ontwikkeling mogelijk te maken dient een herziening van het bestemmingsplan te worden gedaan.

Conform de begripsbepalingen van het bestemmingsplan valt een hoveniersbedrijf onder het begrip 'agrarisch verwant bedrijf': *een bedrijf of instelling gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren of de toepassing van andere landbouwkundige methoden. Voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn: dierenasiels, dierenklinieken, groen-composteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs, proefbedrijven.'*

Binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.7.11) opgenomen waarmee omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een agrarisch verwant bedrijf kan worden toegestaan. Hoewel hiervan geen gebruik kan worden gemaakt omdat de ontwikkeling op meerdere aspecten ziet (bedrijfswoning en vergroting van het bestemmingsvlak), wordt volledigheidshalve aan de voorwaarden getoetst:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van het vestigen van een agrarisch technisch hulpbedrijf en/of een agrarisch verwant bedrijf, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk.  
*Het huidige hoveniersbedrijf is ontstaan vanuit een kwekerij (agrarisch bedrijf). Door de tijd is het hoveniersbedrijf de hoofdtak geworden en de agrarische activiteiten nevenactiviteiten geworden.*
- b. De vestiging is niet toegestaan op agrarische locaties gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch met Waarden – Landschap- en Natuurwaarden-2', 'Bos' en/of 'Natuur'.  
*De locatie is gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'.*
- c. De oppervlakte aan bedrijvigheid per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 400 m<sup>2</sup>, waarbij cultuurhistorische waardevolle gebouwen gehandhaafd dienen te blijven.  
*Er is geen sprake van overtollige bebouwing. De bestaande loods ten behoeve van het hoveniersbedrijf en kwekerij blijft gehandhaafd.*

- d. In afwijking van het bepaalde onder c geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'overig - bebouwingsconcentratie' de oppervlakte aan bedrijf mag worden vermeerderd met 15% van de oppervlakte aan te slopen overtollige bebouwing tot een maximum van 600 m<sup>2</sup>.  
*Het plangebied is niet gelegen binnen een bebouwingsconcentratie.*
- e. Alleen bedrijven, die voorkomen in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (in bijlage 1) zijn toegestaan.  
*Een hoveniersbedrijf met een bedrijfsoppervlakte van groter dan 500 m<sup>2</sup> betreft volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een categorie 3.1-bedrijf. Het betreft hier echter een agrarisch-verwant bedrijf, dat gezien de aard en omvang vergelijkbaar is met een categorie 2-bedrijf.*
- f. Buitenopslag is niet toegestaan.  
*Er vindt geen buitenopslag plaats op de locatie.*
- g. De vestiging van het bedrijf mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.  
*Er vindt geen uitbreiding van activiteiten ten behoeve van het hoveniersbedrijf plaats. De verkeersbewegingen van en naar het bedrijf wijzigen niet ten opzichte van de huidige situatie.*
- h. De vestiging van het bedrijf mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.  
*De ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven worden niet onevenredig beperkt aangezien in de directe omgeving van omliggende bedrijven geurige objecten zijn gelegen die op kleinere afstand liggen dan onderhavig plangebied.*
- i. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bebouwing op basis van een erfbeplantingsplan.  
*Een landschappelijk inpassingsplan is opgesteld (zie paragraaf 4.2).*

De gewenste ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de wijzigingsbevoegdheid tot wijziging van 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' in een agrarisch verwant bedrijf.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 5 januari 2017 besloten in principe medewerking te verlenen aan het initiatief onder voorwaarden, waaronder een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap, een landschappelijk inpassingsplan, een bijdrage in het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen.

## 4. Ruimtelijke aspecten

### 4.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

#### 4.1.1 Natuurnetwerk Nederland

Natuurnetwerk Nederland is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen.

Op een afstand van circa 320 meter ten oosten van de bedrijfslocatie is het dichtstbijzijnde gebied behorende tot Natuurnetwerk Nederland gelegen (zie volgende figuur). Door onderhavige ontwikkeling wordt dit gebied niet aangetast c.q. doorkruist.



Figuur 10: Natuurnetwerk Nederland (bron: kaartbank.brabant.nl)

#### 4.1.2 Soortenbescherming

In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van de ontwikkeling. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de aanwezigheid van mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben.

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming, die op 1 januari 2017 in werking is getreden. Deze wet regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust worden gelaten.



Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

De bouwactiviteiten voor de verlenging van de bestaande loods zorgen voor een tijdelijke verstoring van de directe omgeving. Permanente verstoring door menselijke activiteiten, zoals licht en geluid, zullen beperkt blijven tot het plangebied.

#### **Toetsing plangebied**

- De locatie is gelegen in een agrarisch gebied, waar agrarische activiteiten en agrarisch verwante activiteiten onder voorwaarden mogelijk zijn, op basis van de Verordening ruimte 2014 en het bestemmingsplan 'Buitengebied';
- De locatie waar de uitbreiding van het bouwvlak en de bouw van de bedrijfswoning zijn beoogd zijn momenteel in gebruik als erfverharding en gronden ten behoeve van de boomkwekerij. Het is zeer onwaarschijnlijk dat hier rust- en verblijfplaatsen van beschermde flora- en faunasoorten voorkomen;
- Door middel van het aanbrengen van erfbeplanting wordt de ontwikkeling landschappelijk ingepast. De erfbeplanting sluit aan bij de bestaande structuren en gebiedssoorten en draagt bij aan een aantrekkelijkere leefomgeving waardoor nieuwe rust- en verblijfplaatsen voor eventueel voorkomende soorten worden gecreëerd. Hiermee wordt een positieve bijdrage geleverd aan de ecologische en landschappelijke waarden van het gebied.

De geplande activiteiten leiden niet tot overtredingen van de Wet natuurbescherming. De ontwikkeling op de bedrijfslocatie heeft naar verwachting geen effecten op beschermde dier- en plantensoorten. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is dan ook niet noodzakelijk.

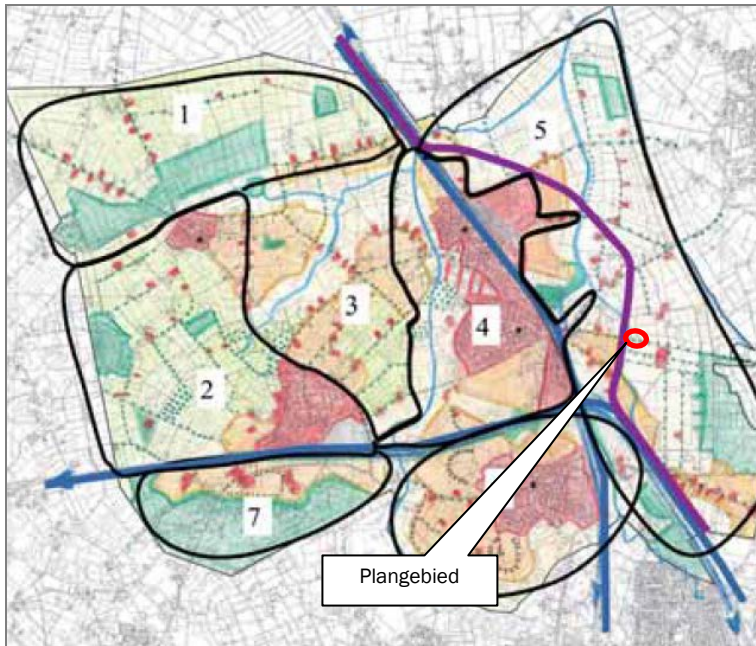
## **4.2 Landschappelijke waarden**

De gemeente Laarbeek heeft in 2003 een landschapsontwikkelingsplan opgesteld. In het plan worden de kenmerken van het Laarbeekse landschap benoemd en wordt de gewenste ontwikkelingsrichting omschreven. Het gaat dan met name om de ontwikkelingen in het buitengebied. In het landschapsontwikkelingsplan wordt onder meer een visie verwoord op het gebied van natuur, cultuurhistorie en landschap. In het plan is ook aandacht besteed aan herstel, behoud en ontwikkeling op deze vlakken met hieraan gekoppeld uitvoeringsinstrumenten en een budget. Vormgeving van het landschap, het benutten en uitbreiden van bestaande kwaliteiten en waar nodig het toevoegen van nieuwe elementen worden als belangrijke thema's benoemd.

Als kernkwaliteiten voor het buitengebied van Laarbeek worden de verscheidenheid aan landschapstypen, de diversiteit in groenelementen, zowel waardevol voor natuur als voor de recreant, en de op sommige plekken duidelijk waar te nemen cultuurhistorische waarden genoemd.

Een positieve bijdrage aan het buitengebied van de gemeente kan worden geleverd door onder andere het zichtbaar maken van de beken, het versterken van het gebiedseigen karakter door de juiste beplantingskeuze en het benutten van zandpaden als recreatief medegebruik en als ecologische linten.

In het kader van het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Laarbeek is het plangebied gelegen binnen het deelgebied Leek en De Biezen (zie volgende figuur).



Figuur 11: Uitsnede kaart deelgebieden Landschapsontwikkelpplan

Voor dit deelgebied worden als gewenste ontwikkelingen aangegeven: water als ordeningsprincipe voor landgebruik, ontwikkelen van natte natuurwaarden, beleefbaar, bruikbaar en recreatief aantrekkelijk water.

Het landschappelijk inpassingsplan is bijgevoegd als bijlage 4.

## 4.3 Cultuurhistorie en archeologie

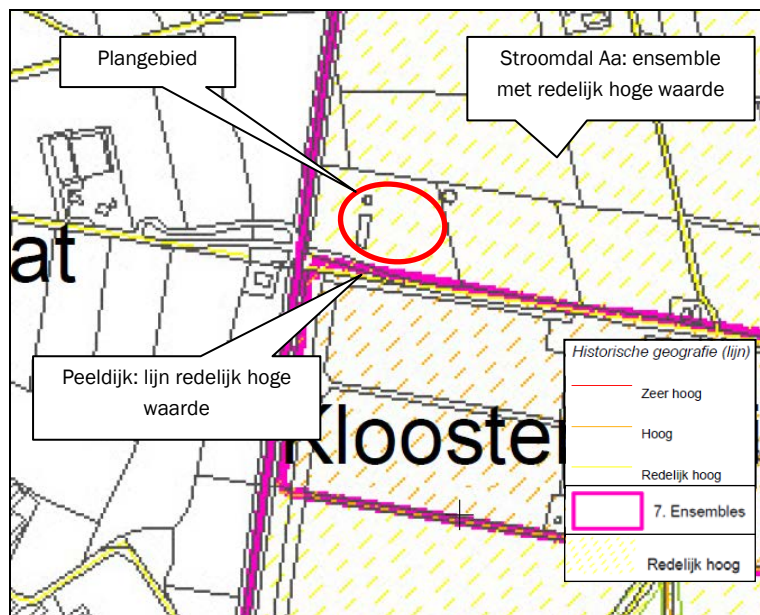
### 4.3.1 Cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie neemt een belangrijke plaats in in de ruimtelijke ordening. Met cultuurhistorische waarden dient bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden in de vorm van bescherming en behoud van deze karakteristieke gebiedswaarden.

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen de van cultuurhistorisch belang zijn regio 'Peelrand'. De Peelrand is een overwegend oud en gevarieerd zandlandschap met een kralensnoer van agrarische nederzettingen, akkercomplexen, weilanden en bossen. De oude dorpen liggen in een wijde boog rond het voormalige hoogveengebied. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen. Het beleid is hier gericht op het behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio en de cultuurhistorische waarden van de Peelrand in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten.

Daarnaast is het plangebied gelegen binnen het archeologisch waardevol landschap Helmondse akkers. Dit omvat het sterk gevarieerde landschap tussen het Dommeldal in het westen en de Peelhorst in het oosten. Het gebied wordt van zuid naar noord doorsneden door de Aa en de Goorloop en hun zijbeken. Hierdoor is een mozaïek van kleinere en grotere dekzandgebieden ontstaan die veelal zijn bedekt met oude akkercomplexen en woeste gronden (heide, bos). Het gebied kenmerkt zich door een zeer hoge dichtheid aan bekende vindplaatsen.

De volgende figuur toont een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Laarbeek.



Figuur 12: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart gemeente Laarbeek

Het plangebied maakt onderdeel uit van het ensemble Stroomdal Aa en heeft een redelijk hoge cultuurhistorische waarde. Dit gebied is tevens in het bestemmingsplan 'Buitengebied' aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - cultuurhistorisch waardevol gebied'.

De Peeldijk is aangemerkt als een historisch geografische lijn van redelijk hoge waarde. Dit heeft te maken met de ontginningsgeschiedenis van het gebied.

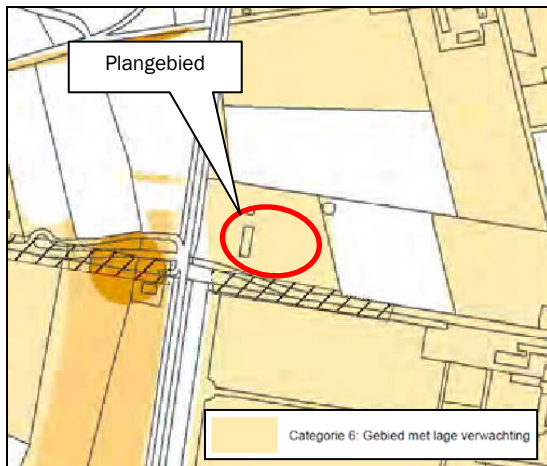
De nieuwe bebouwing wordt op ruime afstand van de historisch geografisch waardevolle lijnen gerealiseerd. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van het gebied. De gronden waar de woning wordt gebouwd zijn momenteel in gebruik als teeltgronden voor bomen en planten ten behoeve van het hoveniersbedrijf.

De erfbeplanting versterkt eveneens de aanwezige landschapsstructuren. Onderhavige ontwikkeling vormt dan ook geen belemmering voor het behoud van de aanwezige waarden.

#### 4.3.2 Archeologische waarden

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten, in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Laarbeek is het plangebied gelegen binnen een categorie-6-gebied: een gebied met een lage archeologische verwachting (zie volgende figuur).



Figuur 13: Uitsnede 'Archeologische beleidskaart' gemeente Laarbeek

Een archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen die groter zijn dan 25.000 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,4 meter of 0,5 meter onder maaiveld bij agrarisch bestemde gronden.

Onderhavige ontwikkeling ziet op de bouw van een bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken. De oppervlakte aan nieuwbouw is kleiner dan 25.000 m<sup>2</sup>. Een archeologisch vooronderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

Op de verbeelding wordt geen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen, aangezien de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak kleiner is dan 25.000 m<sup>2</sup>.

## 4.4 Verkeer, ontsluiting en parkeren

### 4.4.1 Verkeer en ontsluiting

In de huidige situatie wordt het bedrijf ontsloten via de Peeldijk middels een inrit. Deze blijft gehandhaafd en zal tevens fungeren als ontsluiting van de bedrijfswoning. De inrit is dermate groot gedimensioneerd, dat deze de verkeersbewegingen aankan.

De beoogde ontwikkeling ziet niet op een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten en leidt niet tot een significante toename van verkeersbewegingen van en naar het bedrijf. Ook de oprichting van de eerste bedrijfswoning heeft geen extra verkeersbewegingen tot gevolg; de initiatiefnemer woont in de beoogde situatie bij het bedrijf, wat eerder een afname van verkeersbewegingen tot gevolg heeft.

### 4.4.2 Parkeren

Het uitgangspunt van het parkeerbeleid van de gemeente Laarbeek is dat een nieuw bouwinitiatief geen parkeerproblemen in de omgeving mag veroorzaken en dat elke initiatiefnemer van bouwplannen zorg draagt voor zijn eigen parkeeroplossing. Op het terrein is voldoende parkeergelegenheid aanwezig voor de bewoners van de eerste bedrijfswoning, bezoekers en medewerkers. De toename aan bedrijfsbebouwing ziet niet op een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten.

## 5. Milieuaspecten

### 5.1 Bodem

#### Wettelijke basis<sup>1</sup>

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

#### Aanleiding en doel

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Aanleiding van de bodemtoets vormt de vergroting van het bouwvlak en de oprichting van de bedrijfswoning aan de Peeldijk 10 te Beek en Donk.

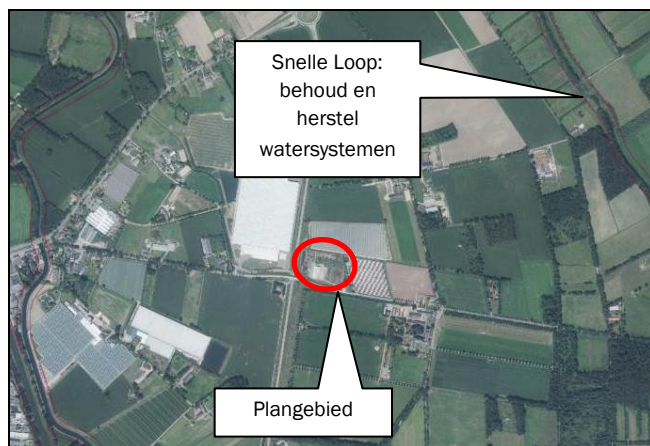
#### Huidige situatie en toekomstige situatie

In de huidige situatie is binnen het plangebied een hoveniersbedrijf en boomkwekerij gevestigd met een loods. In de beoogde situatie wordt een eerste bedrijfswoning opgericht. De bedrijfswoning wordt opgericht op de plek waar zich momenteel teeltgronden bevinden. Er zijn geen aanwijzingen dat zich hier in het verleden bodemverontreinigende activiteiten hebben voorgedaan. De gronden ter plaatse kunnen derhalve als 'schoon' worden geclassificeerd.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

### 5.2 Water

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van een beschermingszone van een grondwaterwingebied voor de openbare drinkwatervoorziening of een waterbergingsgebied (zie figuur 14). Het dichtstbijgelegen hydrologisch waardevolle gebied is de Snelle Loop, op circa 1,1 kilometer oostelijk gelegen van het plangebied. Deze watergang is aangewezen voor behoud en herstel van watersystemen.



Figuur 14: Uitsnede kaart 'Water' Verordening ruimte 2014

<sup>1</sup> <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ordening/toetsen-ruimtelijke-plannen/bodemtoets>



Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering c.q. bedreiging voor de hydrologisch waardevolle en kwetsbare gebieden.

De waterhuishoudkundige gevolgen binnen het plan worden behandeld in de waterparagraaf (hoofdstuk 6).

## 5.3 Geluid

In het kader van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In dit kader is onderzocht of de toekomstige ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op de omgeving.

### **Wegverkeerslawaaï**

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendplaatsen). Uit artikel 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht, indien sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een dergelijke zone. Uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

De nieuwe bedrijfswoning betreft een geluidsgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder. Deze is gelegen binnen de geluidzone van de N279. Derhalve is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd (zie bijlage 4).

### ***Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï***

De maximale geluidsbelasting  $L_{den}$  (inclusief aftrek) ten gevolge van het wegverkeer op de N279 bedraagt 51 dB op de linker zijgevel op een hoogte van 5 meter (1e verdieping). De voorkeursgrenswaarde wordt hierbij met 3 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Een aanvullende berekening toont aan dat door het aanbrengen van een stiller wegdek (ZOAB) op de maatgevende N279 de geluidsbelasting van de achtergevels van beide woningen met 2-3 dB kan worden gereduceerd (zie bijlagen 17). Het toepassen van een stiller wegdek vergt hoge kosten en de opdrachtgever heeft geen invloed op het aanbrengen hiervan.

Geconcludeerd kan worden dat het terugbrengen van de geluidsbelasting naar de voorkeurswaarde 48 dB op de linkerzijgevel in de onderhavige situatie redelijkerwijs niet mogelijk is. Vanwege de overschrijding wordt geadviseerd bij het gemeentebestuur om ontheffing tot een hogere waarde te vragen.

Om ontheffing te krijgen moet tevens worden aangetoond dat kan worden voldaan aan de eisen conform het Bouwbesluit. In het kader van het Bouwbesluit moet een voldoende karakteristieke geluidwering  $G_{A;k}$  van de externe scheidingsconstructie zorgen voor de bescherming tegen het geluid van buiten. De  $G_{A;k}$  in dB is gedefinieerd. Het Bouwbesluit en de NEN 50771 definiëren de karakteristieke geluidwering van de gevel  $G_{A;k}$  voor verblijfsgebieden in een woning als de gecumuleerde geluidsbelasting minus 33 dB met een minimumwaarde van 20 dB. Een gevel opgebouwd met standaard materialen biedt een isolatie van 20-26 dB(A). De hoogste gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt  $L_{den} = 54$  dB. Zeer waarschijnlijk kan dus worden voldaan aan de eisen conform het Bouwbesluit.

Tevens moet nog worden opgemerkt dat in dit onderzoek met het toekomstbestendig maken van de N279 door middel van een eventuele verbreding (van 2x1 naar 2x2 rijstroken) geen rekening is gehouden. Echter, momenteel is duidelijk geworden dat een eventuele verbreding (op korte termijn) niet doorgaat.

#### **Industrielawaai**

In de beoogde situatie worden de bedrijfsactiviteiten ten behoeve van het hoveniersbedrijf niet uitgebreid. Ten aanzien van geluid worden de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' aangehouden (zie paragraaf 5.6). Voor een hoveniersbedrijf met een bedrijfsoppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> geldt een richtafstand van minimaal 50 meter tot een geluidgevoelig object. De afstand van de grens van het bestemmingsvlak van het dichtstbijgelegen hindergevoelige object Peeldijk 14-16 bedraagt circa 300 meter; aan de richtafstand wordt dan ook voldaan.

Omgekeerd is de nieuw te bouwen bedrijfswoning op circa 90 meter afstand van het dichtstbijzijnde bedrijfsobject (rioolgemaal Peeldijk ong.) gelegen. Hier wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter voor geluid.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

## **5.4 Luchtkwaliteit**

#### **Wet luchtkwaliteit**

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit; daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen.

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

#### **Niet in betekenende mate bijdragen**

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde.

#### **Toetsing initiatief**

De huidige achtergrondconcentratie fijn stof (PM<sub>10</sub>) bedraagt 20,96 µg/m<sup>3</sup> en de huidige achtergrondconcentratie stikstofdioxiden (NO<sub>2</sub>) bedraagt 15,6 µg/m<sup>3</sup>. De vergroting van het bouwvlak en de bestemmingswijziging, evenals de oprichting van de bedrijfswoning heeft geen invloed op de luchtkwaliteit. Er vindt geen uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten plaats; het aantal verkeersbewegingen van en naar het bedrijf blijft ongewijzigd. Daarbij zijn de verkeersbewegingen als gevolg van de bouw van de woning nihil.

Het plan is te kleinschalig om in betekenende mate bij te dragen aan een verandering/ verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

## **5.5 Agrarische bedrijven en geurhinder**

De Wet geurhinder en veehouderij schept het kader voor de onderbouwing van nieuwe plannen voor het aspect geur. De Wgv heeft ook consequenties voor de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke projecten. Dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen geurhinder, omgekeerd moet het bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat nieuwe projecten gerealiseerd worden op plaatsen waar de geurhinder onaanvaardbaar hoog is of door nieuwe ontwikkelingen te hoog zal worden.

De grondslag hiervan ligt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij besluitvorming omtrent een bestemmingsplan moet worden bepaald of er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Er moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Ook voor geurhinder betekent dit dat de volgende aspecten nader onderzocht moeten worden:

- Wordt overigens niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belang veehouderij) (voorgrondbelasting);
- Is er ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object) (achtergrondbelasting).

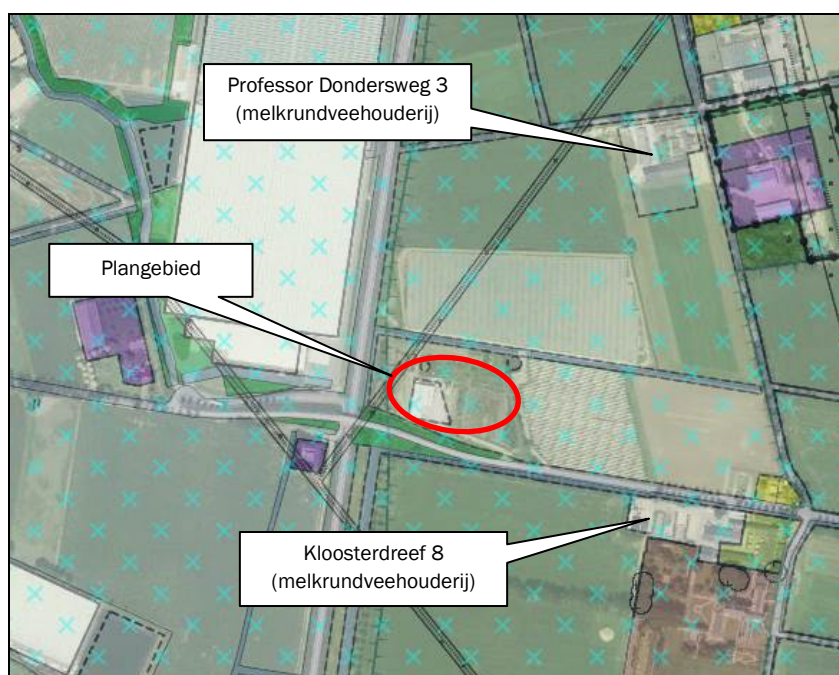
Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de individuele geurbelasting op het plangebied van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang veehouderij). Onder achtergrondbelasting wordt verstaan de cumulatieve geurbelasting op het plangebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang geurgevoelig object).

#### **Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)**

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende veehouderijbedrijven gelegen:

- Kloosterdreef 8, Aarle-Rixtel (melkrundveehouderij): afstand circa 180 meter;
- Professor Dondersweg 3, Beek en Donk (melkrundveehouderij): afstand circa 280 meter.

De ligging van de veehouderijbedrijven is weergegeven in de volgende figuur.



*Figuur 15: Ligging dichtstbijzijnde veehouderijbedrijven*

Deze veehouderijbedrijven worden beschermd tegen geurgevoelige objecten. Dit betekent dat de rechten van de veehouderijbedrijven die kunnen worden ontleend aan de vigerende vergunning gerespecteerd dienen te worden.

Voor de melkveehouderijen geldt ingevolge de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vaste afstand van 50 meter buiten de bebouwde kom tussen een emissiepunt en het dichtstbijzijnde geurgevoelige object. De bedrijfslocatie ligt op een afstand van meer dan 50 meter van de dichtstbijzijnde bedrijven met dieren zonder geuremissiefactor. Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van deze veehouderijbedrijven.

### Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

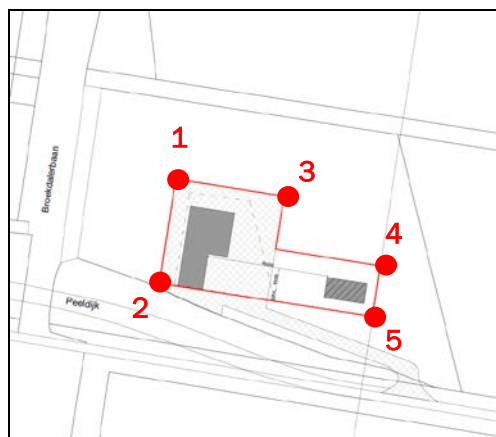
Om het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur in beeld te brengen, is de cumulatieve geurbelasting in de omgeving in kaart gebracht waarbij de aanwezige andere veehouderijbedrijven in de omgeving van het initiatief meegenomen zijn.

In de Verordening ruimte 2014 zijn voor veehouderijen gelegen in het gemengd landelijk gebied normen gesteld aan de geurbelasting. Bij uitbreiding dient aangetoond te worden dat de kans op cumulatieve geurhinder op gevoelige objecten in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij de ontwikkeling van de veehouderij leidt tot een daling van de achtergrondbelasting.

Een achtergrondconcentratie van 20 ouE/m<sup>3</sup> bij 98 percentiel veroorzaakt maximaal 20% kans op geurhinder in het buitengebied. In de bebouwde kom is een goed woon- en leefklimaat te borgen indien de achtergrondconcentratie niet hoger is dan 10 ouE/m<sup>3</sup>. Dit komt overeen met een kans op geurhinder die niet hoger is dan 12%.

Deze normen komen overeen met de streefwaarden zoals opgenomen in de 'Gebiedsvisie Wet geurhinder en veehouderij' van de gemeente Laarbeek. De cumulatieve geurbelasting wordt hier aan getoetst.

De bedrijven binnen een straal van 2 kilometer afstand rondom het plangebied zijn meegenomen. Uit deze geurgevoelige objecten is een representatieve selectie gemaakt in de berekening. De berekening is uitgevoerd middels het programma V-Stacks gebied. Voor het berekenen van de achtergrondbelasting zijn de gegevens gebruikt van het Bestand Veehouderij Bedrijven (d.d. 13-02-2017). De invoergegevens zijn opgenomen in de bijlage.



Figuur 16: Ligging receptorpunten

| Receptorpunt | X-coördinaat | Y-coördinaat |
|--------------|--------------|--------------|
| Hoekpunt 1   | 173862       | 393401       |
| Hoekpunt 2   | 173854       | 393349       |
| Hoekpunt 3   | 173916       | 393392       |
| Hoekpunt 4   | 173964       | 393358       |
| Hoekpunt 5   | 173960       | 393333       |

De volgende tabel geeft een overzicht van de resultaten (zie ook bijlage 5).

Tabel 1: Achtergrondbelasting

| Receptorpunt | Streefwaarde gebiedsvisie en norm Vr 2014 [ouE/m <sup>3</sup> ] | Geurbelasting [ouE/m <sup>3</sup> ] |
|--------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Hoekpunt 1   | 20,0                                                            | 2,60                                |
| Hoekpunt 2   | 20,0                                                            | 2,60                                |
| Hoekpunt 3   | 20,0                                                            | 2,59                                |
| Hoekpunt 4   | 20,0                                                            | 2,81                                |
| Hoekpunt 5   | 20,0                                                            | 2,83                                |

### Beoordeling milieukwaliteit

Naast een kwantitatieve weergave van de geurbelasting is er bij deze berekening voor gekozen om de geurbeleving inzichtelijk te maken. Hierbij is bijlage 6 en 7 van de handreiking Wet geurhinder en

veehouderij als leidraad gebruikt. In bijlage 7 van de Handreiking is een tabel opgenomen waarin de kans op geurgehinderden vertaald is naar het woon- en leefklimaat, zie de volgende tabel<sup>2</sup>.

Tabel 2: Beoordeling milieukwaliteit

| Achtergrondbelasting (ouE/m <sup>3</sup> ) | Percentage geurgehinderden (%) | Milieukwaliteit |
|--------------------------------------------|--------------------------------|-----------------|
| 1-3                                        | < 5                            | Zeer goed       |
| 4-8                                        | 5-10                           | Goed            |
| 9-13                                       | 10-15                          | Redelijk goed   |
| 14-20                                      | 15-20                          | Matig           |
| 21-28                                      | 20-25                          | Tamelijk slecht |
| 29-38                                      | 25-30                          | Slecht          |
| 39-50                                      | 30-35                          | Zeer slecht     |
| 51-65                                      | 35-40                          | Extreem slecht  |

De volgende tabel geeft per receptorpunt het percentage geurgehinderden en de milieukwaliteit.

Tabel 3: Milieukwaliteit

| Geurgeoelig object | Achtergrond geurbelasting [ouE/m <sup>3</sup> ] | Percentage geurgehinderden [%] | Milieukwaliteit |
|--------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------|
| Hoekpunt 1         | 2,60                                            | 4                              | Zeer goed       |
| Hoekpunt 2         | 2,60                                            | 4                              | Zeer goed       |
| Hoekpunt 3         | 2,59                                            | 4                              | Zeer goed       |
| Hoekpunt 4         | 2,81                                            | 5                              | Goed            |
| Hoekpunt 5         | 2,83                                            | 5                              | Goed            |

Uit bovenstaande resultaten volgt de conclusie dat ter plaatse van de ontwikkeling sprake is van een goed tot zeer goed woon- en leefklimaat. Het aspect geur vormt geen belemmering voor het initiatief.

## 5.6 Bedrijven en milieuzonering

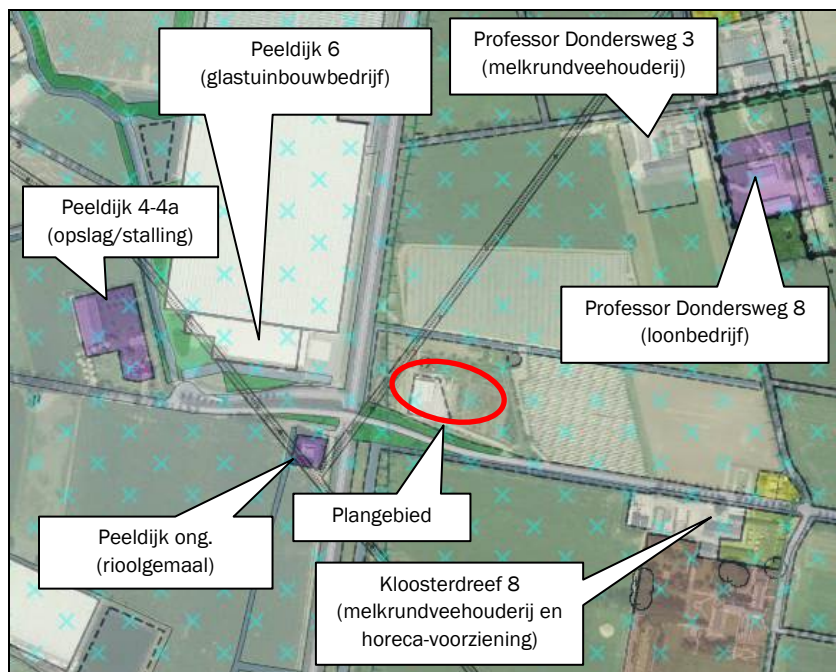
Er dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de woon- en leefkwaliteit. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) geeft per bedrijfsactiviteit richtafstanden met betrekking tot geur, fijn stof, geluid en gevaar die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen in de directe omgeving van een ruimtelijke ontwikkeling binnen aanvaardbare normen te houden.

De volgende figuur laat de ligging van de bedrijfsactiviteiten en gevoelige objecten zien binnen en in de directe omgeving van het plangebied.

<sup>2</sup> SenterNovem, 2007





Figuur 17: Ligging bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied

De volgende tabel toont het type bedrijfsactiviteiten en de bijbehorende richtafstanden.

Tabel 4: Richtafstanden op basis van 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG)

| Categorie bedrijvigheid                                              | Indices en richtafstanden (meters) |      |        |        | Werkelijke afstand tot Peeldijk 10 (meters) |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------|--------|--------|---------------------------------------------|
| <b>Peeldijk 6 (glastuinbouwbedrijf)</b>                              |                                    |      |        |        |                                             |
| Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw                       | Geur                               | Stof | Geluid | Gevaar |                                             |
| Tuinbouw (kassen met/zonder gasverwarming)                           | 10                                 | 10   | 30     | 10     | 100                                         |
| <b>Peeldijk 4-4a (opslag/stalling)</b>                               |                                    |      |        |        |                                             |
|                                                                      | Geur                               | Stof | Geluid | Gevaar |                                             |
| Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)                                | 0                                  | 0    | 30     | 10     | 290                                         |
| <b>Peeldijk ong. (rioolgemaal)</b>                                   |                                    |      |        |        |                                             |
| Milieudienstverlening                                                |                                    |      |        |        |                                             |
| Rioolgemaal                                                          | 30                                 | 0    | 10     | 0      | 90                                          |
| <b>Kloosterdreef 8 (melkrundveehouderij en horeca-voorziening)</b>   |                                    |      |        |        |                                             |
|                                                                      | Geur                               | Stof | Geluid | Gevaar |                                             |
| Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra   | 10                                 | 0    | 10     | 10     | 310                                         |
| Fokken en houden van rundvee                                         | 100                                | 30   | 30     | 0      | 180                                         |
| <b>Professor Dondersweg 3 (melkrundveehouderij)</b>                  |                                    |      |        |        |                                             |
| Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw                       | Geur                               | Stof | Geluid | Gevaar |                                             |
| Fokken en houden van rundvee                                         | 100                                | 30   | 30     | 0      | 280                                         |
| <b>Professor Dondersweg 8 (loonbedrijf)</b>                          |                                    |      |        |        |                                             |
| Dienstverlening t.b.v. de landbouw                                   | Geur                               | Stof | Geluid | Gevaar |                                             |
| Algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m <sup>2</sup>             | 30                                 | 10   | 50     | 10     | 350                                         |
| <b>Peeldijk 10 (hoveniersbedrijf)</b>                                |                                    |      |        |        |                                             |
| Dienstverlening t.b.v. de landbouw                                   | Geur                               | Stof | Geluid | Gevaar |                                             |
| Plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m <sup>2</sup> | 30                                 | 10   | 50     | 10     | -                                           |

Uitgangspunt hierbij is dat de richtafstand in principe geldt tussen de perceelsgrens van het bedrijf en de grens van het bestemmingsvlak van een hindergevoelig object.

De laatste kolom in de tabel geeft de werkelijke afstand tussen deze grenzen weer. Deze laat zien dat voor alle bedrijven aan de richtafstand wordt voldaan. De bedrijfsactiviteiten vormen dan ook geen belemmering voor oprichting van de eerste bedrijfswoning.

Omgekeerd vormt de vestiging van het hoveniersbedrijf ook geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven; aan de richtafstand wordt voldaan. Daarnaast zijn de dichtstbij gelegen hindergevoelige objecten (woningen Peeldijk 14 en 16) op een afstand van circa 300 meter verwijderd van het bedrijf. Ook hier wordt voldaan aan de richtafstand.

## 5.7 Externe veiligheid

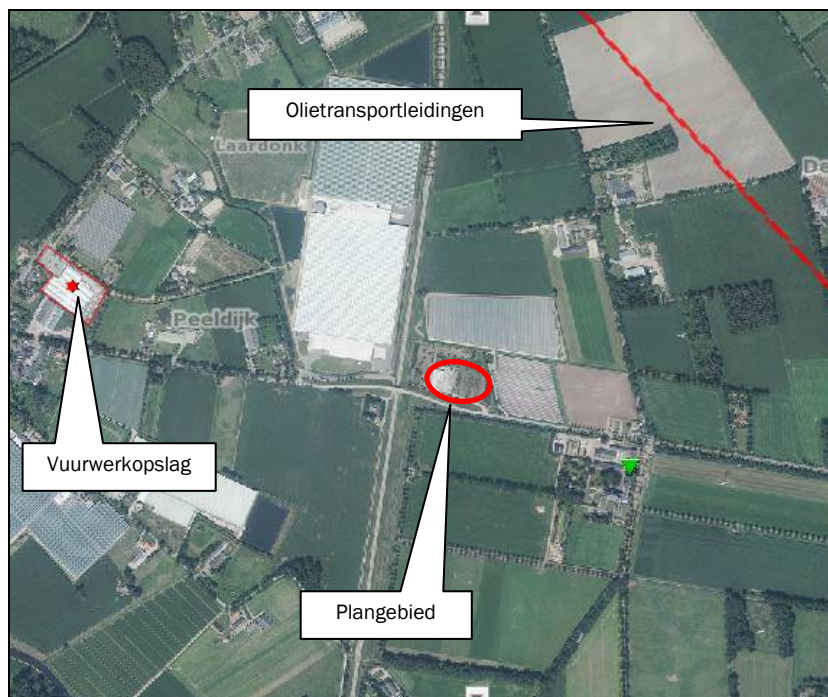
Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven.

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit aspect. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht.

De geldende regels zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet.

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting of een transportroute voor gevaarlijke stoffen.

Het dichtstbijzijnde risicovolle object betreft een vuurwerkopslag op de locatie Biezenweg 2 en is gelegen op een afstand van circa 700 meter (zie volgende figuur). Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen binnen de risicocontouren van deze bron.



Figuur 18: Uitsnede Risicokaart

Verder bevinden zich in de nabije omgeving van het plangebied geen inrichtingen of transport die van invloed zijn op de externe veiligheid.

Op een afstand van circa 680 meter bevindt zich een tweetal twee hoge druk olietransportleidingen van Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij. Voor beide leidingen geldt een zakelijke rechtstrook van 10 meter (5 meter aan weerszijden van de leiding). Het plangebied is buiten deze strook gelegen. Ook ligt de locatie buiten de plaatsgebonden risicocontour (51 meter) van de leidingen.

Op een afstand van circa 10 meter is een rioolpersleiding gelegen. Binnen een zone aan weerszijden van deze leiding is een beschermingszone van 5 meter gelegen waar beperkende regels ten aanzien van bouwen gelden. Het plangebied is buiten deze zone gelegen.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 6. Waterparagraaf

---

### 6.1 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterplan Noord-Brabant, Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

#### Beleid Waterschap Aa en Maas

Het beleid van het waterschap Aa en Maas is gericht op duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap de volgende acht beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water:

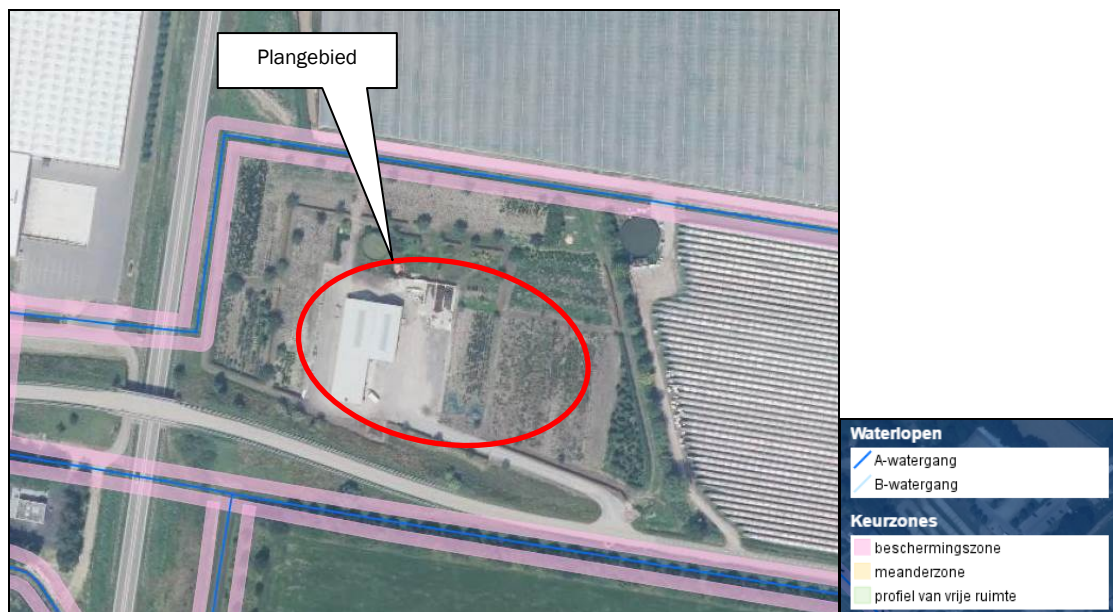
- Scheiding van vuil water en schoon hemelwater;
- Doorlopen van afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- Water als kans;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen vervuiling;
- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Waterschapsbelangen.

#### Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in de gemeente Laarbeek is in handen van het Waterschap Aa en Maas en de gemeente Laarbeek.

### 6.2 Oppervlaktewater

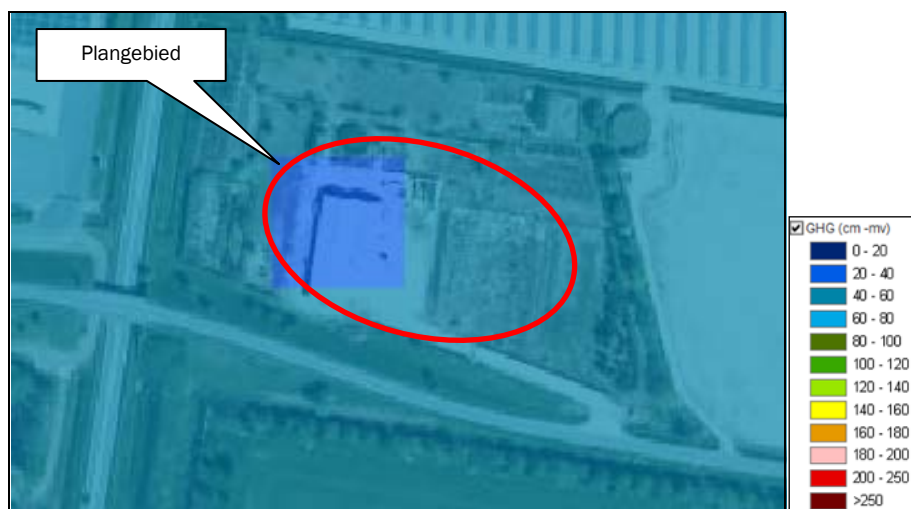
De volgende figuur toont de ligging van de leggerwatergangen in de omgeving van het plangebied, die in beheer zijn bij het waterschap Aa en Maas. Het plangebied is op geruime afstand van deze leggers gelegen om invloed op de oppervlaktewaterhuishouding van het gebied uit te oefenen.



Figuur 19: Ligging leggerwatergangen ([https://maps.aanenmaas.nl/portaal/legger\\_oppervlaktewater/](https://maps.aanenmaas.nl/portaal/legger_oppervlaktewater/))

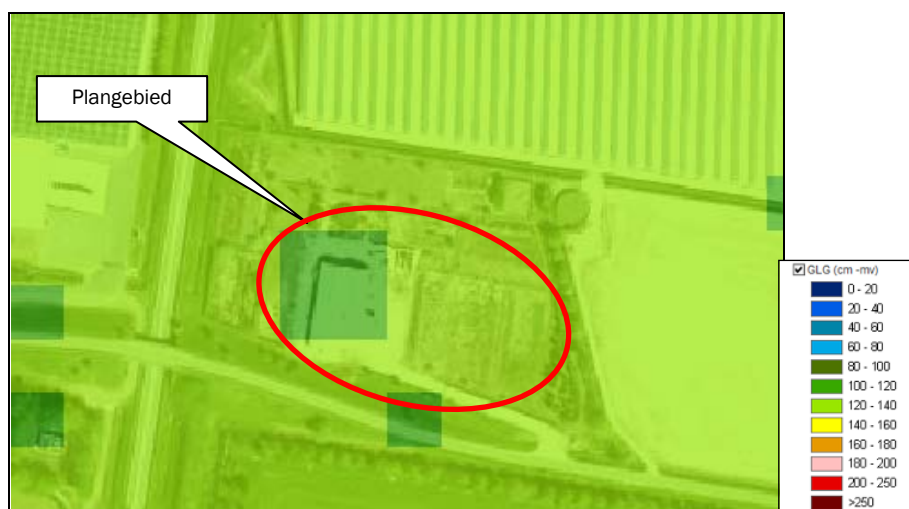
### 6.3 Grondwater

Via de wateratlas van de provincie Noord-Brabant zijn gegevens opgevraagd over de grondwaterstand bij de onderzoekslocatie. Uit gegevens is gebleken dat de gemiddelde hoogste waterstand zich rond de 20-60 centimeter beneden maaiveld bevindt en de gemiddelde laagste grondwaterstand 100-140 centimeter beneden maaiveld (zie volgende figuren).



Figuur 20: Gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG)





Figuur 21: Gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG)

## 6.4 Afvoer hemelwater

### Beleid waterschap Aa en Maas

Het beleid van het waterschap Aa en Maas is erop gericht hemelwater afkomstig van verhard oppervlak op eigen terrein te laten infiltreren of bergen. Per 1 maart 2015 gelden de bepalingen uit de Keur 2015 (artikel 15 van de Algemene regels en artikel 13 van de Beleidsregels).

### Verhard oppervlak

De nieuwe bedrijfswoning met toekomstige bijgebouwen heeft een maximale oppervlakte van 500 m<sup>2</sup>. De erfverharding ten behoeve van de ontsluiting van de woning bedraagt maximaal 500 m<sup>2</sup>. De bestaande loods en de omliggende erfverharding blijven gehandhaafd. In totaal bedraagt de toename van het verharde oppervlak in de beoogde situatie circa 1.000 m<sup>2</sup>.

### Afvoer hemelwater

In de Keur 2015 is een vrijstelling van de compensatie opgenomen voor nieuwe verharde oppervlakken kleiner dan 2.000 m<sup>2</sup>. Aangezien de toename van het verhard oppervlak niet groter is dan 2.000 m<sup>2</sup>, is bij deze ontwikkeling sprake van een vrijstelling van de Keur. Dit betekent dat er vanuit de Keur geen compensatie wordt gevraagd voor deze ontwikkeling. De initiatiefnemer is wel voornemens een poel/hemelwaterberging aan te leggen ten noordoosten van de te realiseren woning. Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak kan hiernaar afvloeien.

In geval van hevige neerslagsituaties kan het hemelwater afstromen naar de omliggende landbouwgronden en de onverharde delen binnen het plangebied. Bij de inrichting van het terrein wordt hier rekening mee gehouden.

### Gebruik niet-uitlogende materialen

Het gebruik van niet uitlogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). In het Activiteitenbesluit staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakken als daken. Bij de bouw zal geen gebruik worden gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren.

### Huishoudelijk afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater afkomstig van de nieuwe bebouwing wordt afgevoerd middels de gemeentelijke riolering.

**Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan het beleid van Waterschap Aa en Maas inzake de watertoets.

## 7. Uitvoerbaarheid

---

### 7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk plan de volgende procedure conform de artikelen 3.7 tot en met 3.9 van de Wet op de ruimtelijke ordening:

- 1) **Vorbereiding en vooroverleg** met diensten van rijk, provincie en waterschap;  
Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.
- 2) **Ontwerp:** het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend door de provincie Noord-Brabant (8 maart 2018).
- 3) **Vaststelling:** de gemeenteraad van Laarbeek heeft het bestemmingsplan vastgesteld op 19 april 2018. Het plan wordt wederom voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd voor beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak bij de Raad van State.

### 7.2 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan o.a. wordt verstaan de bouw van hoofdgebouwen van een oppervlak van 1.000 m<sup>2</sup> of meer. De te verhalen kosten worden limitatief opgesomd in artikelen in de kostensoorten lijst (art. 6.2.4 Bro). Voor het voorliggend plan maakt de gemeente alleen kosten voor het begeleiden van het plan. De noodzakelijke onderzoeken zijn al voor rekening van de aanvrager uitgevoerd.

Met initiatiefnemers is een anterieure ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn onder andere de ontwikkelvoorwaarden (waaronder planschade) opgenomen.

## 8. Juridische verantwoording

---

### 8.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) naar het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- De toelichting: een planbeschrijving die een verantwoording van de gemaakte keuzes, een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten bevat;
- De regels, waarin de bestemmingen en daarbinnen geldende mogelijkheden zijn uitgewerkt. Hierbij is aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' en 'Buitengebied, eerste herziening';
- De verbeelding, die de rol heeft van visualisering van de bestemmingen.

### 8.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). Deze vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

Op basis van het voorgaande worden in voorliggend bestemmingsplan de volgende bestemmingen en aanduidingen onderscheiden:

- Bedrijf (enkelbestemming);
- Hovenier (functieaanduiding);
- Reconstructiewetzone – verwevingsgebied (gebiedsaanduiding);
- Maximum goothoogte (5,5 m) en maximum bouwhoogte (11 m) (maatvoering);
- Maximum bebouwd oppervlak (720 m<sup>2</sup>).

### 8.3 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- *Hoofdstuk 1 "Inleidende Regels"* gaat in op de omschrijvingen van de in de voorschriften gehanteerde begrippen en de wijze waarop de vermelde maten worden bepaald.
- In *hoofdstuk 2 "Bestemmingsregels"* worden de verschillende bestemmingen met bijbehorende gebruiksbepalingen en bouwvoorschriften beschreven.
- *Hoofdstuk 3 "Algemene regels"* geeft een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels, de regels met betrekking tot afwijken van het bestemmingsplan. Tot slot komen de procedureregels aan bod, die verwijzen naar de wetgeving die in acht moet worden genomen.
- In *hoofdstuk 4 "Overgangs- en slotregels"* komen de regels ten aanzien van het overgangsrecht en de slotregel aan bod.