

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenberawea 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

WIJZIGINGSPLAN

GINDERDOOR 26 EN 28 MARIAHOUT



Crijns Rentmeesters bv

22 September 2015

INHOUD

1.	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Wijzigingsbevoegdheid in vigerend bestemmingsplan	5
1.5	Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid	6
2.	OMZETTING NAAR DE BESTEMMING WONEN	7
2.1	Inleiding.....	7
2.2	Stopzetting agrarisch bedrijf	7
2.3	Begrenzing en bebouwing plangebied	8
2.4	Milieuaspecten	9
3.	VIGEREND PROVINCIAAL BELEID.....	11
3.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	11
3.2	Verordening ruimte Noord-Brabant 2014	11
3.2.1	Inleiding	11
3.2.2	Aanduiding plangebied in Verordening ruimte	12
3.2.3	Artikel 3 Verordening ruimte: Bevordering ruimtelijke kwaliteit.....	12
4.	WATERHUISHOUDKUNDIGE ASPECTEN	14
4.1	Inleiding.....	14
4.2	Principes waterschap Aa en Maas	14
4.3	Relevant beleid	14
4.3.1	Waterbeheerplan 2010-2015	14
4.3.2	Keur.....	15
4.4	Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen.....	16
4.5	Kwaliteit van te lozen en infiltreren water	17
5.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	18
6.	PROCEDURE.....	19
6.1	Wettelijke procedure	19
6.2	Vooroverleg.....	19
6.3	Zienswijzen	19
7.	CONCLUSIE	20

BIJLAGE:

- Omgekeerde werking veehouderij, Omgevingsdienst Zuidoost Brabant, 11 mei 2015.

1. INLEIDING

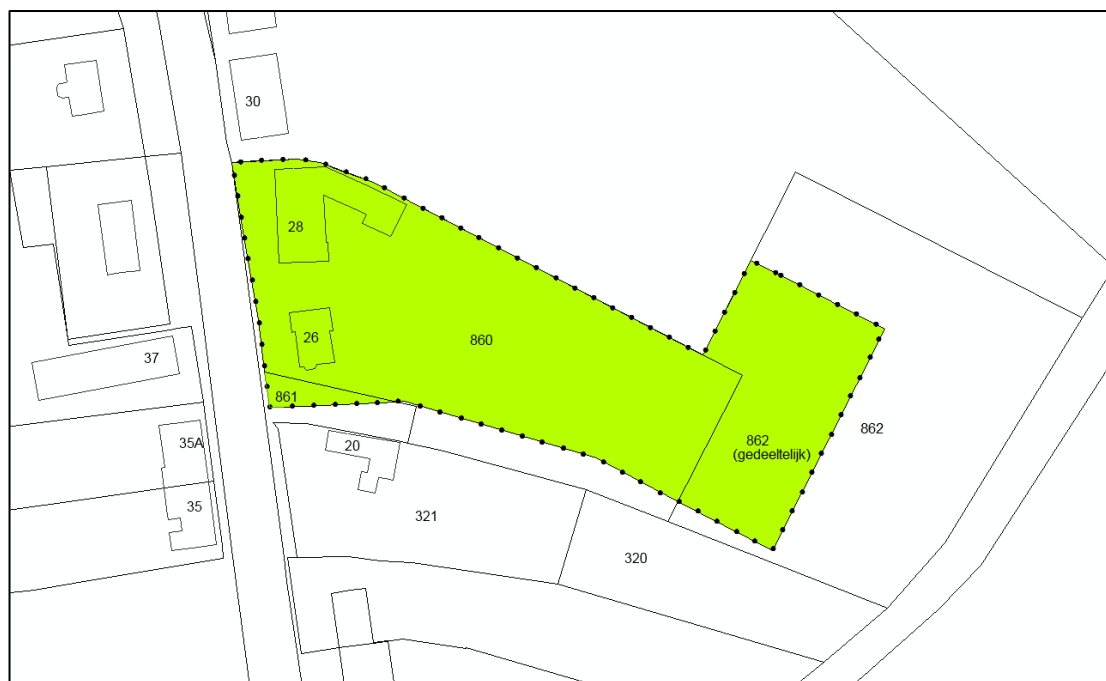
1.1 Aanleiding

Dit wijzigingsplan 'Ginderdoor 26 en 28' is opgesteld op initiatief van de heer en mevrouw Berkvens, hierna samen de initiatiefnemer genoemd. De initiatiefnemer is eigenaar van de locatie aan Ginderdoor 26 en 28. Het doel van dit wijzigingsplan is het juridisch-planologisch mogelijk maken van de omschakeling van de in de huidige situatie in het plangebied aanwezige bedrijfswoningen naar twee burgerwoningen via de wijzigingsbevoegdheid 4.7.5 'Wijzigen naar Wonen' uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.

Voorheen was binnen het plangebied een varkensbedrijf gevestigd. In een eerder stadium van de betreffende herontwikkeling zijn de stallen op deze locatie gesloopt en zijn de milieurechten ingeleverd. Hiermee zijn twee bouwtitels in het kader van de Regeling Ruimte voor Ruimte verworven en reeds verkocht. Definitieve herbestemming moet nog plaatsvinden en zal plaatsvinden door deze wijzigingsprocedure.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de locatie aan de Ginderdoor 26 en 28 en omliggende landbouwgrond. Het plangebied behelst de huidige bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', waarbij aan de voorzijde van het perceel de kadastrale grens is opgenomen. Het plangebied aan Ginderdoor 26 en 28 bestaat uit het kadastrale perceel: gemeente Lieshout, sectie K, nummers 860, 861 (gedeeltelijk) en 862 (gedeeltelijk). Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 8.408 m². Op onderstaande figuur is een kadastraal overzicht van de locatie Ginderdoor 26 en 28 weergegeven, waarbij het plangebied in groen is weergegeven.



Figuur 1. Kadastraal overzicht locatie Ginderdoor 26 en 28 te Mariahout waarbij het plangebied in groen is weergegeven

De locatie is gelegen in de bebouwingsconcentratie Ginderdoor. Deze bebouwingsconcentratie is gelegen ten zuiden van Mariahout. Navolgende figuren geven een topografisch overzicht van de ligging van de bebouwingsconcentratie in de omgeving en van het plangebied binnen deze bebouwingsconcentratie. In de huidige situatie zijn in het plangebied twee bedrijfswoningen en is een voormalige veldschuur aanwezig. De overige (bedrijfs)bebouwing is reeds gesaneerd. Deze veldschuur gaat als garage in gebruik genomen worden.



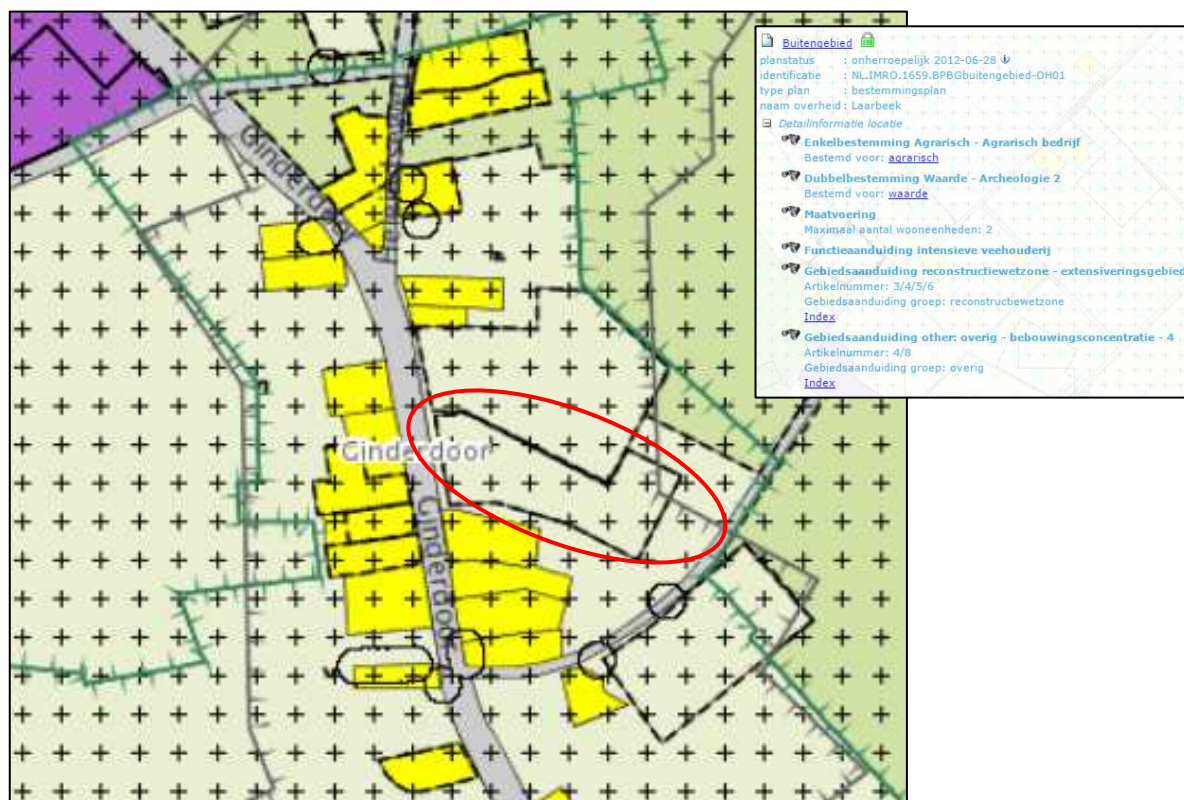
Figuur 2. Ligging bebouwingsconcentratie Ginderdoor in de omgeving



Figuur 3. Ligging plangebied in het bebouwingscluster Ginderdoor

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Laarbeek het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is op 28 juni 2012 onherroepelijk geworden. Op de gronden waarop dit wijzigingsplan betrekking heeft rust de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse.



Figuur 4 Vigerende bestemmingsplanverbeelding voor de locatie Ginderdoor 26 en 28 te Mariahout

Het doel van het wijzigingsplan is het via de wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.7.5 'Wijzigen naar wonen') uit het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Laarbeek het juridisch-planologisch mogelijk maken van de omschakeling naar 'Wonen' op de locatie Ginderdoor 26 en 28 te Mariahout. Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting.

1.4 Wijzigingsbevoegdheid in vigerend bestemmingsplan

In artikel 4.7.5 van het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen'. Deze wijzigingsbevoegdheid en de voorwaarden hiervoor zijn hieronder opgenomen:

4.7.5 Wijzigen naar wonen

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

- a. *Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik niet langer mogelijk is.*
- b. *Deze wijziging is niet toegestaan op agrarische locaties ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - Landbouwontwikkelingsgebied'.*
- c. *Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen en garage/bergingen en de wijziging gelijktijdig plaatsvindt met wijziging van de overige gronden naar de aangrenzende bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden- Landschaps- en Natuurwaarden-1' en/of 'Agrarisch met waarden- Landschaps- en Natuurwaarden-2', waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen.*

- d. Alle voormalige overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt waarbij geldt dat, ofwel 15% van de oppervlakte van de voormalige overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³, ofwel 15% van de oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 240 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' gehandhaafd dienen te blijven.*
- e. De woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.*
- f. De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.*

1.5 Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid

Dit plan betreft het formele wijzigingsverzoek van de initiatiefnemer voor de omschakeling naar twee burgerwoningen binnen het plangebied. In dit wijzigingsplan wordt aangetoond dat aan de voorwaarden voor wijziging van het plan wordt voldaan.

2. OMZETTING NAAR DE BESTEMMING WONEN

2.1 Inleiding

De wijzigingsbevoegdheid voor het omschakelen van 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' is opgenomen in artikel 4.7.5 van het bestemmingsplan Buitengebied. In dit artikel is opgenomen dat burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen naar 'Wonen' als wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden voor de beoogde wijziging. In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden

In artikel 4.7.5 is opgenomen dat aan de volgende voorwaarden voldaan moet worden:

- a. *Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik niet langer mogelijk is.*
- b. *Deze wijziging is niet toegestaan op agrarische locaties ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - Landbouwontwikkelingsgebied'.*
- c. *Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen en garage/bergingen en de wijziging gelijktijdig plaatsvindt met wijziging van de overige gronden naar de aangrenzende bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden- Landschaps- en Natuurwaarden-1' en/of 'Agrarisch met waarden- Landschaps- en Natuurwaarden-2', waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen.*
- d. *Alle voormalige overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt waarbij geldt dat, ofwel 15 % van de oppervlakte van de voormalige overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³, ofwel 15% van de oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 240 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' gehandhaafd dienen te blijven.*
- e. *De woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.*
- f. *De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.*

2.2 Stopzetting agrarisch bedrijf

- a) **Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik niet langer mogelijk is.**

De stallen behorende bij de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn in de huidige situatie reeds gesloopt. Er is slechts één gebouw behouden gebleven. Dit gebouw gaat dienst doen als garage. De vergunning voor het houden van dieren is onherroepelijk ingetrokken en de milieurechten zijn doorgehaald. Agrarische bedrijfsvoering is op deze locatie niet langer mogelijk. Agrarisch hergebruik is hierdoor uitgesloten

- b) **Deze wijziging is niet toegestaan op agrarische locaties ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - Landbouwontwikkelingsgebied'.**

Het plangebied is niet gelegen in een landbouwontwikkelingsgebied (LOG). Daarnaast is de Reconstructiewet concentratiegebieden waarin de juridische basis voor landbouwontwikkelings-

gebieden lag, sinds enige tijd door de Provincie Noord-Brabant ingetrokken. Deze voorwaarde is om die reden niet langer van toepassing.

2.3 Begrenzing en bebouwing plangebied

- c) Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen en garage/bergingen en de wijziging gelijktijdig plaatsvindt met wijziging van de overige gronden naar de aangrenzende bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden- Landschaps- en Natuurwaarden-1' en/of 'Agrarisch met waarden- Landschaps- en Natuurwaarden-2', waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen.

Het bestemmingsvlak wordt in twee delen opgedeeld waarbij aan beide delen een woonbestemming wordt toegekend. Het bestemmingsvlak beslaat de voormalige agrarische bedrijfswoningen met bijbehorende tuinen, erven, verhardingen en garage. Zoals op onderstaande indicatieve schets te zien is zal het bestemmingsvlak in het oosten tot en met de behouden gebleven garage lopen. Het overige en achterste deel van het plangebied zal bestemd worden als 'Agrarisch'. Navolgende figuur geeft een indicatie van de beoogde planologische situatie weer. In de bijlage bij dit wijzigingsplan is de beoogde planverbeelding opgenomen.



Figuur 5 Indicatieve schets planologische situatie

- d) Alle voormalige overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt waarbij geldt dat, ofwel 15% van de oppervlakte van de voormalige overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³, ofwel 15% van de oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de

oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 240 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' gehandhaafd dienen te blijven.

Op navolgende afbeelding is te zien dat in de huidige situatie overtollige bedrijfsbebouwing reeds gesloopt is. Er is één bijgebouw behouden gebleven, dit gebouw is in gebruik als garage en zal als bijgebouw bij de woning aan Ginderdoor 26 behouden blijven. In het plangebied waren geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen aanwezig. De huidige bedrijfswoningen zullen behouden blijven en als burgerwoning in gebruik genomen worden.



Figuur 6: boven: luchtfoto waarop te zien is dat de stallen nog niet gesloopt zijn. Onder: luchtfoto waarop te zien is dat de stallen reeds gesloopt zijn.

2.4 Milieuaspecten

- e) De woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.

f) De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is het rapport opgesteld 'Omgekeerde werking veehouderij'. Dit rapport d.d. 11 mei 2015 behoort als bijlage bij dit wijzigingsplan. Uit dit rapport blijkt dat er ter plaats van de locaties Ginderdoor 26 en 28 sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor zwel geur als fijnstof zijn de berekende belastingen ruim lager dan de geldende maximale waarden. De omzetting van de bestemming van het plangebied naar twee woonbestemmingen levert geen belemmeringen op voor agrarische bedrijven in de omgeving.

3. VIGEREND PROVINCIAAL BELEID

3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geledingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren.

3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

3.2.1 Inleiding

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen;

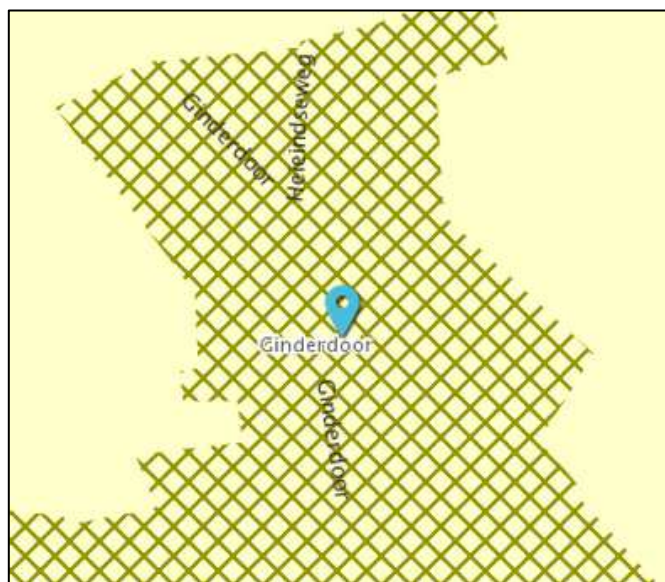
- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- ontwikkeling intensieve veehouderij.

In navolgende subparagrafen wordt ingegaan op de aanduidingen van de projectlocatie in de Verordening ruimte en wordt de beoogde herontwikkeling getoetst aan de regels van de Verordening ruimte.

3.2.2 Aanduiding plangebied in Verordening ruimte

Navolgend wordt de ligging van het plangebied in de Verordening ruimte 2014 weergegeven.



Figuur 7: themakaart stedelijke ontwikkeling Verordening ruimte 2014 met daarop aangegeven het plangebied

Het plangebied is gelegen in een gebied dat in de Verordening ruimte 2014 is aangewezen als 'Gemengd landelijk gebied', hierover wordt in het beleidsdocument het volgende geschreven: 'In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.' De herbestemming van twee agrarische bedrijfswoningen naar twee woonbestemmingen is passend binnen de structuur Gemengd landelijk gebied, er zal geen agrarische bedrijvigheid verloren gaan aangezien er in de huidige situatie al geen agrarische bedrijfsvoering meer plaatsvindt ter plaatse van het plangebied. Het plangebied kent in de Verordening ruimte 2014 geen andere structuren of aanduidingen.

3.2.3 Artikel 3 Verordening ruimte: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Zuinig ruimtegebruik

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de

grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

De beoogde herontwikkeling maakt de omschakeling van twee bedrijfswoningen naar twee burgerwoningen nodig. Het gaat hierbij om bestaande bebouwd gebied dat wordt hergebruikt om twee woonbestemmingen te vestigen. De bedrijfslocatie heeft deelgenomen aan de beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006. Voorwaarde voor deelname is het realiseren van een passende andere herbestemming. Binnen het plangebied is een woonbestemming deze passende andere herbestemming. De ontwikkeling komt de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving ten goede vanwege de sloop van de voormalig aanwezige bedrijfsbebouwing. De ontwikkeling is passend binnen de kaders die door de provincie Noord-Brabant zijn gesteld. Middels deelname aan de regeling Ruimte voor Ruimte is voldaan aan vereiste van kwaliteitverbetering van het landschap.

4. WATERHUISHOUDKUNDIGE ASPECTEN

4.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief in het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas.

4.2 Principes waterschap Aa en Maas

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- wateroverlastvrij bestemmen;
- waterschapsbelangen.

4.3 Relevant beleid

4.3.1 Waterbeheerplan 2010-2015

Het waterbeheerplan 2010-2015 maakt inzichtelijk wat het waterschap Aa en Maas de komende jaren gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving. Hieronder zijn kort de acties uit het waterbeheerplan per maatschappelijk waterthema weergegeven:

- Veilig en bewoonbaar gebied:
 - Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen.
 - De grootste knelpunten van wateroverlast oplossen.
- Voldoende water:
 - De baggerachterstand verder wegwerken.
 - De knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen.
 - Het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.
- Schoon water:

- Onderzoeken of er verontreinigingen in de waterbodem zitten en waar nodig het betreffende waterlichaam baggeren.
- Afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten blijven zuiveren. Hiervoor zoekt het waterschap naar nieuwe manieren om het nog beter en voordeliger te doen.
- De samenwerking in de afvalwaterketen met gemeenten verder verdiepen.
- Initiatieven om diffuse verontreinigingen terug te dringen, blijven stimuleren.
- Natuurlijk water:
 - 30 kilometer beek herstellen om te zorgen voor een goede leefomgeving voor planten en dieren.
 - 120 kilometer ecologische verbindingzones (zones die natuurgebieden aan elkaar verbindt) aanleggen samen met gemeenten en terreinbeheerders.
 - 50 barrières voor de vistrek opheffen door onder andere het aanleggen van vis passages. Hierdoor creëert het waterschap een belangrijke randvoorwaarde voor een gezonde visstand.
 - Samen met de gemeenten de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

Van 12 januari 2015 tot en met 23 februari 2015 heeft het ontwerp waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas voor de periode 2016-2021 ter inzage gelegen. Hierin staan de doelen die het waterschap wil bereiken en hoe zij dat gaan doen en met welke partners. Het nieuwe waterbeheerplan is geen grote koerswijziging ten opzichte van het waterbeheerplan 2010-2015. De ontwikkelingen in de omgeving zoals klimaatverandering en veranderende economische situatie vragen echter wel om nieuwe accenten, welke worden verwerkt in het nieuwe waterbeheerplan. Het waterschap is voornemens het nieuwe waterbeheerplan eind 2015 vast te stellen.

4.3.2 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied is op de kaart behorende bij de Keur waterschap Aa en Maas niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied. Navolgende figuur geeft een overzicht van de ligging van beschermings- en attentiegebieden in de omgeving van het plangebied waarop het plangebied met een rode cirkel is aangeduid.



Figuur 8: Uitsnede keurkaart waterschap Aa en Maas waarop het plangebied met een rode cirkel is aangeduid

4.4 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Binnen het plangebied is sprake van herbestemming van bestaande woningen en bijgebouw(en). De toename van het verhard oppervlak is hiermee in elk geval minder dan 2.000 m². Op basis van de 'Algemene regels Keur 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling een vrijstelling van het verbod voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige

basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

4.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren water

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etcetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid wordt er tussen de initiatiefnemer en de gemeente Laarbeek een anterieure overeenkomst gesloten. Daarnaast wordt er in deze overeenkomst ook aandacht besteed aan het verhaal van mogelijke planschade ten behoeve waarvan een afzonderlijke planschadeovereenkomst wordt gesloten tussen de gemeente Laarbeek en de initiatiefnemer.

6. PROCEDURE

6.1 Wettelijke procedure

Bij het wijzigen van een vigerend bestemmingsplan ingevolge de in de regels van dat plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening, waarvan in dit geval sprake is, worden de procedureregels van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening in acht genomen.

6.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan, 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. In dit kader wordt het voorontwerp wijzigingsplan door de gemeente digitaal aangemeld bij de provincie Noord-Brabant door invulling van het e-formulier.

Dit wijzigingsplan wordt daarna aangevuld met de ontvangen vooroverlegreacties.

6.3 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan is conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

7. CONCLUSIE

Met de beoogde herontwikkeling wordt de omschakeling van twee bedrijfswoningen naar twee burgerwoningen aan de Ginderdoor 26 en 28 mogelijk gemaakt. De herontwikkeling voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden die zijn gesteld in het vigerende bestemmingsplan en voldoet aan het provinciaal beleid. De stopzetting van de intensieve veehouderij ter plaatse en daarmee samenhangend de omschakeling naar twee burgerwoningen is een positieve ontwikkeling voor het plangebied en de omgeving. Ter plaatse van de twee woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.