



Laarbeek

Zorgboerderij Broek 4 en 6, Mariahout

bestemmingsplan



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Laarbeek

Zorgboerderij Broek 4 En 6, Mariahout

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1659.BPBGBroek4en6MH-VG01

projectnummer:

20201756

projectleider:

R. Verkooijen

planstatus

datum:

20 december 2020

21 januari 2021

2 juni 2021

status:

concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Zorgboerderij Broek 4 en 6, Mariahout

Laarbeek

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1659.BPBGBroek4en6MH-ON01

projectnummer:

20201756

opdrachtgever:

R. Verkooijen

planstatus

datum:

20 december 2020

21 januari 2021

2 juni 2021

status:

concept

ontwerp

vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging van het projectgebied	7
1.3	Geldende bestemmingsplannen	8
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Planvoornemen	11
2.1	Bestaande situatie	11
2.2	Gewenste situatie	11
Hoofdstuk 3	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten	23
4.1	Algemeen	23
4.2	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r. beoordeling	23
4.3	Verkeer en parkeren	24
4.4	Archeologie en Cultuurhistorie	26
4.5	Bodem	27
4.6	Wegverkeerslawai	27
4.7	Bedrijven en milieuzonering	28
4.8	Externe veiligheid	30
4.9	Luchtkwaliteit	32
4.10	Flora en fauna	33
4.11	Kabels en leidingen	36
4.12	Water	36
Hoofdstuk 5	Juridische planopzet	41
5.1	Wettelijk kader	41
5.2	Planonderdelen	41
5.3	Inhoud algemeen	41
5.4	Regels	41
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	43
6.1	Economische uitvoerbaarheid	43
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43

Hoofdstuk 7	Procedure	45
7.1	Vooroverleg	45
7.2	De te volgen procedure	45
7.3	Ontwerp	45

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Laarbeek is het verzoek binnengekomen om medewerking te verlenen aan de wijziging van het geldende bestemmingsplan aan de Broek 4. Ter plaatse is reeds een zorgboerderij voor dag- en nachtverblijf toegestaan met een maximum vloeroppervlak. Daarnaast is ter plaatse ook een beheerderswoning toegestaan. Inmiddels is duidelijk dat er niet langer behoefte is aan een beheerderswoning op deze locatie. Wel zijn extra vierkante meters zorg gewenst. Om dat planologisch-juridisch mogelijk te maken dient het geldende bestemmingsplan ter plaatse dus gewijzigd te worden.

Met de uitbreiding van het aantal zorgmeters bij Broek 4 wordt beoogd een afzonderlijke woongroep voor bewoners met een hoge(re) zorgindicatie te realiseren. Hier is momenteel veel behoefte aan. De planologisch toegestane beheerderswoning is nog niet gerealiseerd. In plaats van deze beheerderswoning wordt beoogd een nieuw gebouw ten behoeve van de afzonderlijke woongroep te realiseren. De nieuwe bebouwing zal daarbij wel voldoen aan de voorgeschreven maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 8 meter.

Op het adres Broek 6 (en 6z) was voorheen een technisch hulpbedrijf aanwezig. Dit is planologisch ook zo vastgelegd door middel van de bestemming 'Bedrijf'. In de feitelijk bestaande situatie is echter geen bedrijf meer aanwezig. De gronden zijn in het bezit van landgoed Grootenhout en worden gebruikt ten behoeve van de zorgfunctie. De bestemmingsplanwijziging aan Broek 4 is een goede aanleiding om ook ter plaatse van Broek 6 de bestemming in overeenstemming te brengen met het feitelijke gebruik.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Laarbeek, zuidwestelijk van de kern Mariahout. De locatie maakt onderdeel uit van het zogenoemde gehucht Broek. Op kleine afstand, ongeveer 35 meter ten westen van de bestaande woonboerderij aan de Broek 4 is de kruising Broek/Stekkermortel gelegen. De oppervlakte van het betreffende perceel is circa 5.919 m². Het projectgebied is kadastraal bekend als gemeente Mariahout, sectie L, perceelsnummer 1083.



Figuur 1.1: Luchtfoto en kadastrale kaart met begrenzing projectgebied rood omlijnd
(Bron: Esri Nederland, Kadaster)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het grootste gedeelte van het plangebied geldt het wijzigingsplan 'Zorgboerderij Broek 4, Mariahout', dat door de Raad is vastgesteld op 2 februari 2016 en inmiddels onherroepelijk is. Op basis van dat bestemmingsplan gelden binnen het projectgebied 2 bestemmingen:

- 'Groen - Landschapselement' waarmee de, in verband met de bestemmingswijziging van destijds noodzakelijke, landschappelijke inpassing ter plaatse is vastgelegd;
- 'Maatschappelijk', waarmee de zorgfunctie met een maximaal oppervlak van 375 m² en een beheerderswoning mogelijk is gemaakt.



Figuur 1.2: Uitsnede geldende bestemmingsplannen met projectgebied rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van Broek 6 is het bestemmingsplan 'Buitengebied', dat door de Raad is vastgesteld op 6 juli 2010. Het bestemmingsplan is vervolgens op 28 juni 2012 gedeeltelijk onherroepelijk geworden. Op basis van dit bestemmingsplan geldt ter plaatse van het perceel Broek 6 de bestemming 'Bedrijf'. De gronden hier zijn bestemd voor bedrijfsdoeleinden met bijbehorende voorzieningen. Ter plaatse geldt de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - technisch hulpbedrijf'.

Twee stroken grond ter plaatse van Broek 6 zijn bestemd als 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' waarmee de (voormalige) agrarische activiteiten planologisch zijn vastgelegd.

De onderdelen van het bestemmingsplan 'Buitengebied' die zijn vernietigd hebben gedeeltelijk betrekking op het projectgebied van onderhavige bestemmingsplanherziening. Ter plaatse van een klein gedeelte van het plangebied in de zuidwesthoek is het bestemmingsplan 'Buitengebied – 1e herziening' dan ook gedeeltelijk van kracht. Dat bestemmingsplan is door de raad van de gemeente Laarbeek d.d. 4 december 2013 vastgesteld. De herziening ter plaatse had betrekking op het corrigeren van de ligging van de aardgastransportleidingen. Aan de bestemming en bouwmogelijkheden is bij de herziening niets gewijzigd. De dubbelbestemming 'Leiding' wordt in dit bestemmingsplan overgenomen.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk zal in hoofdstuk 2 worden ingegaan op het planvoornemen. Het beleidskader zal in hoofdstuk 3 uiteen worden gezet waarna in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de sectorale aspecten. In hoofdstuk 5 wordt de juridische opzet van dit bestemmingsplan beschreven. In hoofdstuk 6 aangetoond worden dat het plan zowel economisch als maatschappelijk gezien haalbaar is. Tot slot zal in hoofdstuk 7 worden aangegeven welke procedure dit bestemmingsplan doorloopt.

Hoofdstuk 2 Planvoornemen

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Broek 4

Het projectgebied is ter plaatse van het adres Broek 4 sinds 2016 in gebruik als zorgboerderij met een maximaal oppervlak van 375 m². Binnen de huidige bestaande bebouwing worden 14 mensen met dementie gehuisvest conform de visie zoals beschreven in Bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing. De woonboerderij heeft een grote en omheinde tuin waarin de bewoners, die intensieve zorg nodig hebben, vrij rond kunnen lopen en hun eigen ding kunnen doen, zoals kippen voeren, vegen, was ophangen, planten water geven etc.

De landschappelijke inpassing, die als voorwaarde voor de wijziging naar de maatschappelijke bestemming moest worden aangelegd, is vrijwel geheel voltooid. Na realisatie van de laatste bebouwing zal deze landschappelijke inpassing worden afgerond met de aanleg van de verbrede watergang aan de noordzijde van het perceel. Zie verder ook paragraaf 2.2.1 en figuur 2.2 voor een kleine aanpassing van de groenbestemming.

2.1.2 Broek 6

In het verleden was op dit adres een technisch hulpbedrijf gesitueerd. In dat kader was hier ook de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. De gronden zijn echter in het bezit van landgoed Grootenhout en zijn al lange tijd niet in gebruik ten behoeve van een bedrijf. De gronden worden feitelijk gebruikt in het kader van de zorgfunctie van zorgboerderij Grootenhout. Dit is echter nooit als zodanig planologisch-juridisch vastgelegd.

In de woning aan Broek 6 is een echtpaar gehuisvest. Het gebouw met huisnummer 6z is in gebruik als zorgwoning met ruimte voor maximaal 2 personen. Hier verblijft momenteel een echtpaar met dementie.

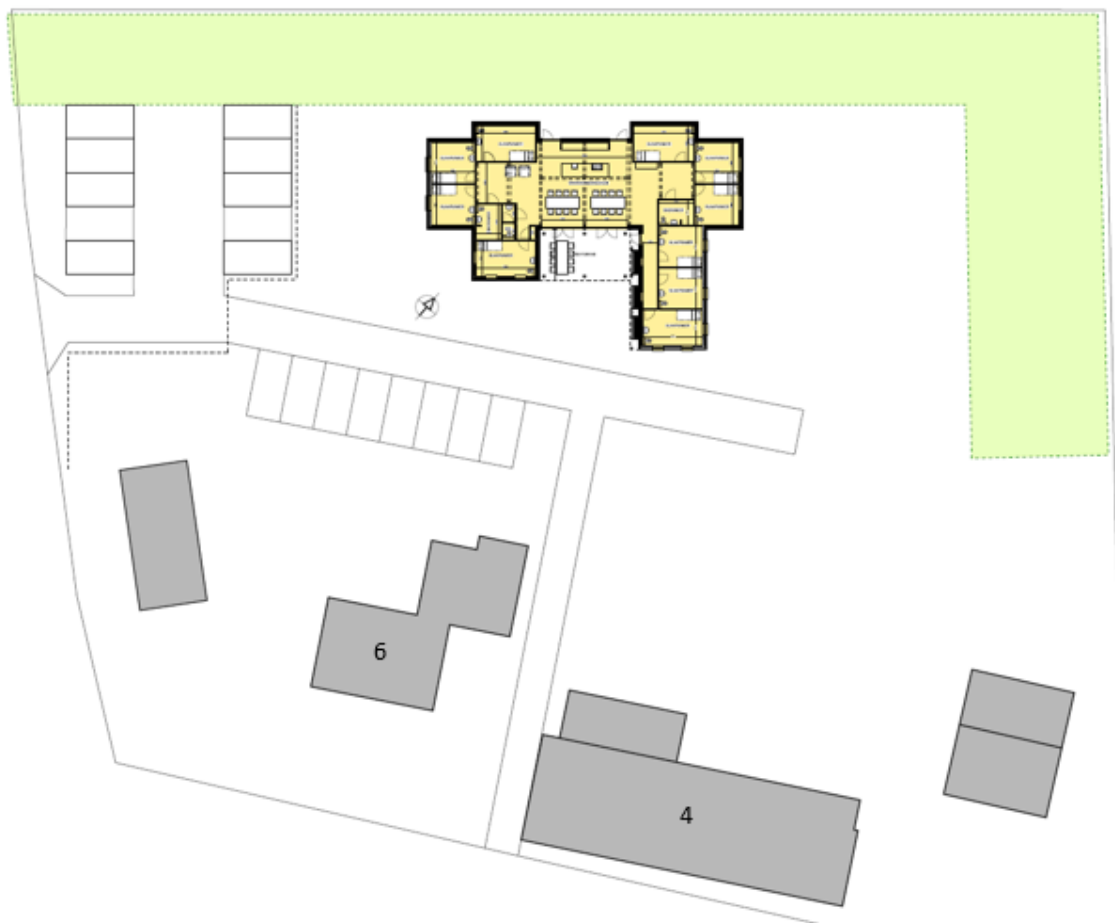
2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Broek 4

De reden van onderhavig planvoornemen is de almaar toenemende vraag naar dag- en nachtverblijf voor dementerende ouderen. Een specifieke vraag die steeds urgenter wordt is de vraag naar andere woongroepen. Woongroepen voor mensen met een hogere zorgindicatie. Het is beter om deze mensen in een aparte woongroep te kunnen huisvesten. Dit type bewoner vraagt namelijk meer aandacht en brengt over het algemeen meer onrust teweeg binnen een woongroep wat een negatieve invloed heeft op andere bewoners.

Beoogd wordt om ter plaatse van Broek 4, ter hoogte van de locatie waar eerder de beheerderswoning was voorzien, een woongroep te realiseren voor bewoners met een hogere zorgindicatie. Aangezien in de bestaande situatie de volledige 375 m² wordt benut voor de zorgfunctie, is uitbreiding van het

aantal vierkante meters gewenst. Ter compensatie wordt de mogelijkheid voor de realisatie van een beheerderswoning geschrapt. Er blijkt niet langer behoefte te zijn aan de beheerderswoning. Het beheer van de zorginstelling vindt plaats via de hoofdvestiging van Landgoed Grootenhout aan Broek 14.



Figuur 2.1: Beoogde globale inrichting Broek 4 en 6 met de nieuwbouw in geel

In dit bestemmingsplan wordt niet langer uitgegaan van een maximaal oppervlak aan zorgfuncties. De bouw- en daarmee ook de gebruiksmogelijkheden, zullen worden beperkt door een op te nemen bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte zullen ten opzichte van de geldende bestemming niet wijzigen. De maximale hoogten blijven respectievelijk 3,5 meter en 8 meter. De aanduiding zorgboerderij zal worden overgenomen van het geldende bestemmingsplan en is van toepassing binnen de gehele bestemming 'Maatschappelijk'.

De nieuwe woongroep voor bewoners met een hogere zorgindicatie zal worden gehuisvest in een nieuw op te richten gebouw. Dit gebouw zal, geheel in de stijl van de overige bebouwing op het perceel en landgoed Grootenhout, een landelijke uitstraling krijgen. Met de situering van het nieuwe gebouw zal rekening worden gehouden met een optimale indeling van het perceel in combinatie met de noodzakelijke parkeervoorzieningen en de landschappelijke inpassing.

De bouw van een zogenoemde Orangerie als bijgebouw is nog steeds gewenst. Dit gebouw zal worden opgericht bij de nieuwe hoofdbebouwing aan Broek 4 en zal in de vorm van een Orangerie een echte eyecatcher zijn. Binnen de toegestane afmetingen voor bijgebouwen (maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 3 en 5,5 meter, en maximaal 100 m²) zal de Orangerie worden gerealiseerd. Daarbij wordt veel gebruik gemaakt van natuurlijke materialen en glas.

Benadrukt wordt dat de bestemming 'Maatschappelijk' hier niet zal wijzigen. Het planvoornemen voorziet uitsluitend in de uitbreiding van het aantal vierkante meters aan zorgfunctie en het laten vervallen van de mogelijkheid voor de realisatie van een bedrijfswoning.

Wel zal wat geschoven worden met de bestemmingsgrenzen van de bestemmingen 'Groen' en 'Maatschappelijk'. Door het verleggen van deze bestemmingsgrenzen kan het perceel efficiënter worden ingericht. De groenstrook aan de noordwestzijde van het plangebied zal daar waar deze 12 meter breed is, worden teruggebracht naar 8 meter. De gehele oppervlakte aan groen die hier wordt verwijderd, zal worden gecompenseerd op eigen terrein aan de noordoostzijde van het plangebied. Figuur 2.2 toont deze wijziging. De groene stippellijn toont de groenbestemming conform het geldende bestemmingsplan. Het licht groen vlak toont de beoogde groenbestemming.



Figuur 2.2: Aanpassing Groenbestemming

2.2.2 Broek 6

Ten aanzien van de bestaande feitelijke situatie zal ter plaatse van Broek 6 (en Broek 6z) niets wijzigen. Aan de aanwezige legale bebouwing wijzigt niets. De woning ter plaatse van Broek 6 wordt als zodanig gebruikt. Het voormalige bedrijfsgebouw met huisnummer 6z, van oorsprong de garage bij de woning aan Broek 6, is in gebruik als zorgwoning. Hier kunnen maximaal 2 personen met een zorgindicatie worden gehuisvest.

Deze bestaande situatie is nog niet eerder planologisch vastgelegd. Bij de beoogde bestemmingsplanwijziging wordt deze feitelijke bestaande situatie alsnog planologisch en juridisch geregeld.

Het planvoornemen kent hier geen ruimtelijke wijzigingen. Parkeren wordt hier reeds op eigen terrein voorzien en er wordt niets aan- of bijgebouwd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit de beleidsplannen voor de projectlocatie weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede uitgangspunt voor het lokale maatwerk zullen zijn.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050

Als we alle wensen naast elkaar leggen, ontstaat het volgende beeld. We willen een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten.
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voor dit project relevante nationale belangen zijn:

- a. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- b. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

Doorwerking plangebied

Het planvoornemen is, op nationaal niveau, dermate kleinschalig dat het geen invloed heeft op de nationale belangen. Het beleid inzake het mogelijk maken van de uitbreiding van een bestaande zorgboerderij in het buitengebied van Mariahout wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden. In dit bestemmingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 14 nationale belangen zijn:

1. Rijkswaagen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur);
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Het Barro bevat alleen die regels die voortkomen uit het eerdere ontwerp van de AMvB Ruimte (d.d. 2 juni 2009) en die tevens terugkomen in de SVIR. Het gaat dan om regels ter bescherming van de belangen inzake Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Er is voor gekozen om de regels zoveel mogelijk door te laten werken op het niveau van de lokale besluitvorming. Enkele bepalingen hebben echter betrekking op provinciaal medebewind en ontheffingsmogelijkheden. Deze regels kunnen pas in werking treden als de wet dit provinciaal medebewind en de mogelijkheid om af te wijken van de algemene regels vastlegt. In het bijzonder gaat het hier om de artikelen ten behoeve van Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde (nationaal belang 13) en de EHS (nationaal belang 10). Van deze laatste zullen de artikelen op een later tijdstip aan het Barro worden toegevoegd.

De overige belangen vanuit de SVIR zullen in de ontwerpwijziging van het Barro terugkomen. Deze zal op een nader te bepalen tijdstip in werking treden. Uitzondering hierop is het nationale belang inzake buisleidingen. Deze wordt eerst beschreven in de Structuurvisie buisleidingen alvorens hiervoor regels in het Barro worden opgenomen.

Ter plaatse van plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.1.3 Eindconclusie rijksbeleid

De ontwikkelingen binnen de projectlocatie raken geen van bovenstaande rijksbelangen. Het Rijksbeleid geeft hierdoor geen uitgangspunten voor deze ruimtelijke onderbouwing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving'

Op 14 december 2018 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant de Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie is overheid bindend en loopt vooruit op de invoering van de Omgevingswet in 2022. In de Omgevingsvisie verwoordt de provincie haar visie op de toekomst van Brabant tot aan 2050. Centraal staan hierbij de kernwaarden die de provincie geformuleerd heeft ten aanzien van haar handelen. De kernwaarden zijn:

1. Meerwaarde-creatie;
2. Technische- en sociale innovatie;
3. Kwaliteit voor kwantiteit;
4. Steeds beter;
5. Pro-actief.

Beoordeling

Met de Omgevingsvisie kiest de provincie er voor om haar rol te veranderen. Waar zij eerst concreet richting en sturing gaf aan de hand van min of meer concrete regels en uitgangspunten, gaat het nu meer om het beoordelen van initiatieven in ruimer verband en gericht op het behalen van doelen voor de leefomgeving waarbij een belangrijke rol voor de gemeente is weggelegd. Het voorliggend initiatief betreft een kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal vierkante meters zorg wordt uitgebreid en de mogelijkheid voor de realisatie van een beheerderswoning komt te vervallen. De bestemming 'Maatschappelijk' wordt niet gewijzigd. Deze bestemming is eerder al als passend beoordeeld en de ruimtelijke gevolgen van de beoogde aanpassing zijn nihil. De bestemming 'Bedrijf' zal ook worden gewijzigd in de bestemming 'Maatschappelijk'. Daarmee wordt het zorgcluster ter plaatse compleet gemaakt.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: lov N-B) is op 25 oktober 2019 vastgesteld. Op 1 januari 2022 treedt de Omgevingswet in werking. Vanwege de Omgevingswet moet de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De lov N-B is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening, waaronder de huidige Verordening ruimte.

De lov N-B is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de Omgevingsvisie. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd.

In hoofdstuk 3 van lov N-B zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun bestemmingsplannen. Hierin staan de regels die nu nog zijn opgenomen in de Verordening ruimte. Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van

functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit). Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen. Ook zijn hier regels voor ontwikkelingen gekoppeld aan werkgebieden (structuren) en aanduidingen.

Beoordeling

Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

Een van de hoofdlijnen van de Verordening heeft betrekking op de ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. Gebiedskenmerken zijn de spil van ruimtelijke kwaliteit: het gaat daarbij om het verbinden van de opgave met de plek.

In de lov is de bevordering van ruimtelijke kwaliteit concreet vertaald in twee principes: zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap.

De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit behelst in hoofdzaak de regel dat de geboden ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder geldt als regel het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zo veel mogelijk voorkomen worden.

Met het planvoornemen wordt de uitbreiding van het aantal vierkante meters aan zorg mogelijk gemaakt binnen de geldende maatschappelijke bestemming. Ter compensatie wordt de mogelijkheid voor de realisatie van een beheerderswoning geschrapt. Dit planvoornemen is alleen mogelijk indien het planologische regime gewijzigd wordt. In het kader van de lov is dan ook sprake van een 'Ruimtelijke ontwikkeling'.

De ontwikkeling voorziet niet in nieuw ruimtebeslag. Er wordt feitelijk alleen een andere invulling gegeven aan de bebouwing die planologisch reeds is toegestaan. In plaats van een beheerderswoning wordt een nieuwe zorgwoongroep voor dementerenden met een hogere zorgindicatie gerealiseerd. In het kader van de Landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Laarbeek (waarin het provinciale beleid is verankerd) is in het kader van het geldende bestemmingsplan 'Zorgboerderij Broek 4, Mariahout' reeds bepaald welke compenserende maatregelen er nodig waren voor de wijziging naar de maatschappelijk bestemming. Aangezien het planvoornemen nu niet voorziet in een bestemmingswijziging, zijn er geen aanvullende compenserende maatregelen noodzakelijk.

Daarmee is dan ook aangetoond dat het planvoornemen voldoet aan de eisen van de provincie omtrent de bevordering van ruimtelijke kwaliteit.

Landelijk gebied

De projectlocatie is ook conform de lov gelegen binnen het 'Landelijk gebied'. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bevat regels voor een bestaande niet-agrarische functie die:

- a. de bestaande planologische gebruiksactiviteit vastleggen;
- b. een toename van de gebruiksoppervlakte voor mestbewerking uitsluiten;
- c. kunnen voorzien in een redelijke uitbreiding, als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 3. hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overmatig en leegstaand vastgoed in het Landelijk Gebied.

Met name lid c is relevant voor dit planvoornemen. De bestaande niet-agrarische functie wordt

namelijk uitgebreid. De maatschappelijke bestemming zelf wordt uitgebreid met de wijziging van een bedrijfsbestemming naar een maatschappelijk. Het maximaal aantal vierkante meters zorg wordt binnen de bestemming maatschappelijk losgelaten. De zorgfunctie wordt binnen het projectgebied met name begrensd door de op te nemen bouwvlakken, eventueel een maximum bebouwd oppervlak binnen die bouwvlakken en de maximale goot- en bouwhoogten.

Ter compensatie komt de mogelijkheid voor de realisatie van een beheerderswoning aan Broek 4 te vervallen. Bij vaststelling van het geldende bestemmingsplan 'Zorgboerderij Broek 4, Mariahout' is reeds geoordeeld dat de functie passend is in de omgeving. Er worden ook geen effecten verwacht op de andere aspecten zoals mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders. Deze aspecten komen in hoofdstuk 4 aan bod.

In het kader van de wijziging van de agrarische bestemming naar 'Maatschappelijk' zijn bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Zorgboerderij Broek 4, Mariahout' afspraken gemaakt over de compenserende maatregelen voor de realisatie van de zorgboerderij ter plaatse. Het perceel is landschappelijk ingepast conform de gemeentelijke Landschapsinvesteringsregeling en een restbedrag is overgemaakt ten behoeve van het Landschapsinvestingsfonds van de gemeente. Voor dit planvoornemen volstaat het opheffen van de mogelijkheid voor de realisatie van de beheerderswoning als compenserende maatregel voor de uitbreiding van het aantal vierkante meters aan zorgfunctie.

Voor de bestemmingswijziging aan Broek 6 van 'Bedrijf' naar 'Maatschappelijk' zijn geen compenserende maatregelen vereist. De grondwaarden van beide bestemmingen zijn namelijk gelijk. Bovendien is hier sprake van een reeds feitelijk bestaande situatie die door middel van een bestemmingsplanherziening planologisch-juridisch wordt vastgelegd. Een maatschappelijke bestemming geeft overigens minder hinder voor de omgeving dan een bedrijfsbestemming.

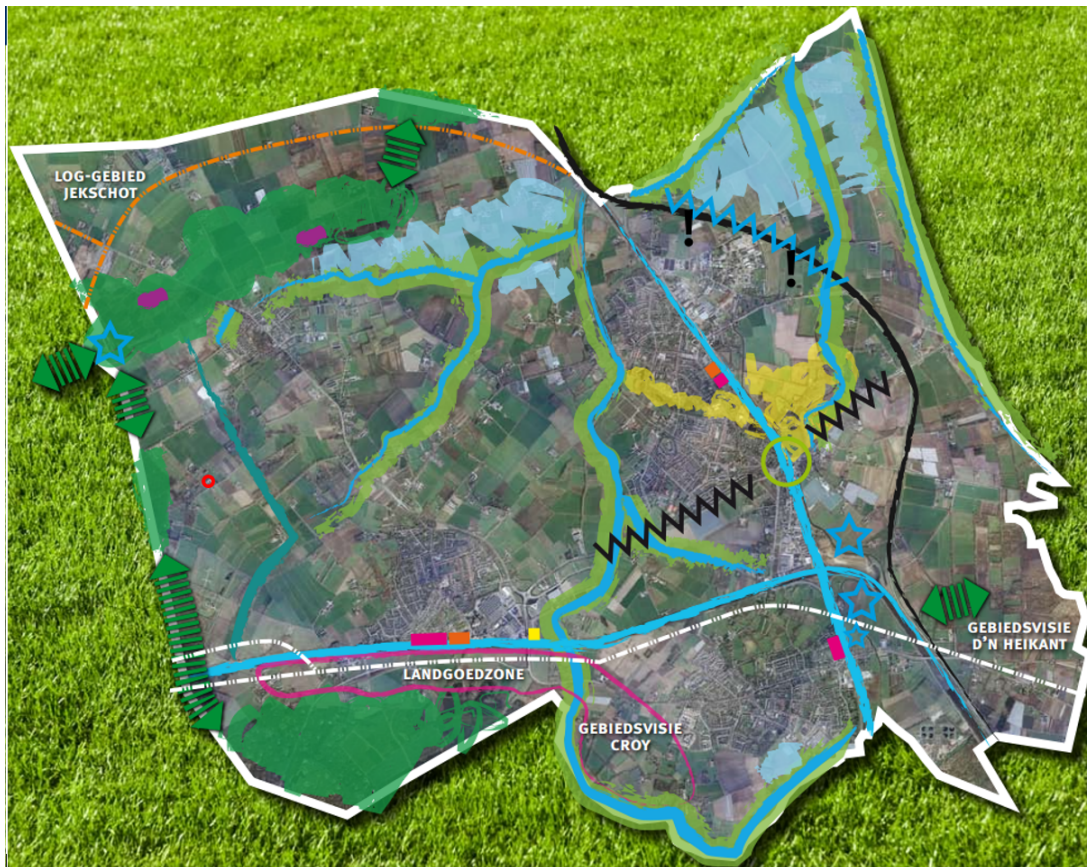
Conclusie

Geconcludeerd mag worden dat onderhavig planvoornemen voorziet in een kleinschalige ontwikkeling binnen bestaande bouwmogelijkheden. De ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van het aantal vierkante meters aan zorgfuncties en het opheffen van de mogelijkheid voor de realisatie van een beheerderswoning. Aangezien er ruimtelijk geen wijzigingen zijn voorzien staat deze ontwikkeling in goede verhouding tot de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Laarbeek 2010-2020

In de structuurvisie van de gemeente Laarbeek is de visie op de verdere ontwikkeling van de gemeente Laarbeek voor de komende 10 jaar vastgelegd. Deze visie kent een bepaalde mate van globaliteit om integraal de verbanden tussen de gewenste ontwikkeling in beeld te kunnen brengen. Eenmaal tot stand gekomen vormt de visie voor het bestuur en de raad het uitgangspunt voor de afweging bij elke belangrijke ruimtelijke beslissing en voor de inzet van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten zoals bestemmingsplannen en de inzet van menskracht. Het betreft geen dichtgetimmerd eindplan, maar het vertrekpunt van de gemeente voor gesprekken met andere overheden, marktpartijen en partners om ontwikkelingen en investeringen in de gemeente te initiëren.



Figuur 3.1: Uitsnede visiekaart Structuurvisie Laarbeek 2010-2020

De visiekaart geeft voor de projectlocatie geen directe ambitie aan. Wel is de projectlocatie gelegen in de directe nabijheid van een 'Robuuste ecologische verbinding'. Het Laarbeekse deel van de robuuste ecologische verbinding tussen de Strabrechtse Heide en het Groene Woud ligt direct ten zuiden van de projectlocatie.

De uitbreiding van de zorgfunctie binnen de maatschappelijke bestemming van een bestaande zorgboerderij heeft geen invloed op de ontwikkeling van de robuuste ecologisch verbindingszone.

3.3.2 Landschapinvesteringsregeling

In de lov zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening worden gehouden. In de lov wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Dit is echter met name bedoeld voor ontwikkeling waarbij bebouwing wordt toegevoegd of op een andere manier gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Het planvoornemen heeft geen gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit aangezien uitsluitend wordt voorzien de uitbreiding van het aantal vierkante meters aan zorgfunctie en het opheffen van de mogelijkheid voor de realisatie van een beheerderswoning.

De zogenaamde landschapinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om de kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om te zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

Op grond van de Vr 2014 worden de volgende investeringen beschouwd als investeringen in de

kwaliteit van het landschap:

1. de kwaliteit van bodem/water/natuur/landschap/cultuurhistorie;
2. in extensieve recreatieve mogelijkheden.

Een gemeente kan er voor kiezen om per ontwikkeling te onderbouwen hoe met de LIR wordt omgegaan en per ontwikkeling overleg te hebben met de provincie of met deze onderbouwing kan worden ingestemd. Er kan ook voor worden gekozen om vooraf vast te leggen hoe in het algemeen met de LIR wordt omgegaan, deze algemene omgang af te stemmen met de provincie en vervolgens bestemmingsplannen overeenkomstig deze algemene werkwijze op te stellen. Dit laatste heeft als voordeel dat vooraf in het overgrote deel van de gevallen voor de initiatiefnemers duidelijk is welke bijdrage vanuit de ontwikkeling moet worden gedaan en dat hierover overeenstemming bestaat met de provincie. Daarmee worden onnodige planontwikkelingskosten voorkomen, omdat niet eerst sprake moet zijn van een volledige uitgewerkt plan voordat op dit onderdeel duidelijkheid ontstaat ten aanzien van de haalbaarheid. De gemeente Laarbeek heeft voor de laatste mogelijkheid gekozen en daartoe de LIR gemeente Laarbeek op 2 oktober 2012 vastgesteld.

In het kader van de bestemmingsplanwijziging zoals vastgelegd in het geldende bestemmingsplan 'Zorgboerderij Broek 4, Mariahout' heeft landschappelijke inpassing al plaatsgevonden en is al een bedrag overgemaakt naar het landschapsinvesteringsfonds van de gemeente Laarbeek. Voor onderhavige kleinschalige ontwikkeling is, in overleg met de gemeente Laarbeek bepaald dat deze ontwikkeling valt binnen categorie 1 van de LIR: Dit zijn ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen. Dit geldt zowel voor de planologische wijzigingen ter plaatse van Broek 4 als ter plaatse van Broek 6 en 6z.

Binnen categorie 1 vallen onder andere kleinschalige ontwikkelingen die plaatsvinden binnen bestaande en/of binnen de vigerende planologische regeling passende bebouwing. Hiertoe behoren onder meer aan huis gebonden beroepen en bedrijven, huisvesting van seizoensarbeiders en reclasseringsjongeren, bed & breakfast, (recreatieve) nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten voor zover dit alles gerealiseerd wordt binnen de bestaande bebouwing en/of vigerende bouwregeling.

Het planvoornemen past binnen deze beschrijving en voldoet aan de LIR van de gemeente Laarbeek.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente Laarbeek is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

4.2 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r. beoordeling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt de plicht om een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen waardoor toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de hiervoor beschreven omstandigheden uit bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze zaken zijn uitgebreid onderzocht in het kader van onderhavige ruimtelijke onderbouwing, tezamen met alle andere milieuhygiënische en planologische aspecten. Hieruit zijn geen bezwaren gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER. Bovendien kan worden geconcludeerd dat onderhavig initiatief geen stedelijke ontwikkeling in het kader van de MER betreft. Het planvoornemen heeft namelijk uitsluitend betrekking op een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing. Er wordt geen bebouwing toegevoegd.

Ten aanzien van de planm.e.r.-plicht, geldt dat bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is vanwege de beperkte omvang van de beoogde ontwikkeling en ruime afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (ruim 14 kilometer). Omdat geen passende beoordeling noodzakelijk is, hoeft ook geen planm.e.r. te worden opgesteld.

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Broek 4

De bestaande zorgboerderij aan Broek 4 wordt feitelijk ontsloten via de Stekkermortel aan de zuidwestzijde van het projectgebied.

Ten opzichte van de bestaande situatie wordt in de nieuwe situatie slechts een beperkte aantrekkende werking verwacht. In de bestaande situatie maken maximaal 14 bewoners gebruik van de zorgfaciliteit. Met de uitbreiding van de zorgfunctie kunnen nog eens maximaal 10 bewoners worden gehuisvest. Aangezien het hier bewoners betreffen met een hogere zorgindicatie, worden er zeer beperkt extra verkeersbewegingen verwacht. Deze bewoners blijven bij voorkeur op een vaste locatie waar structuur en regelmaat belangrijke uitgangspunten zijn. Zij worden dan ook niet of slechts sporadisch opgehaald voor activiteiten buiten het complex. De meeste verkeersaantrekkende werking zal dan ook vanuit de bezoekers van de bewoners komen. Gezien de bestaande inrichting van het terrein alsmede van de Stekkermortel en de capaciteit van die weg, mag aangenomen worden dat de geringe toename van het verkeer geen belemmering vormt voor de verkeersafwikkeling ter plaatse.

Het beoogde nieuwe gebouw zal gebruikt worden door maximaal 10 personen. Het dagverblijf zal door dezelfde personen worden gebruikt. Het aantal van 10 bewoners is dan ook aangehouden bij het berekenen van het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen. Aangezien de bewoners allemaal gebracht en gehaald moeten worden is een parkeerruimte wenselijk. Voor de (mantel)verzorgers zal er eveneens parkeergelegenheid moeten zijn. Ter plaatse is, conform het landschappelijke inpassingsplan reeds een ruime parkeergelegenheid aanwezig. Dit parkeerterrein biedt ruimte voor het parkeren van 10 auto's. De parkeergelegenheid kan eenvoudig gespiegeld worden aan de andere zijde van de bestaande ontsluitingsweg. Een andere optie is om parkeervoorzieningen te realiseren aan de Stekkermortel. Feit is dat binnen het projectgebied voldoende ruimte aanwezig is om aan de hierna berekende parkeerbehoefte te kunnen voldoen. De ontsluiting van deze parkeergelegenheid vindt via de Stekkermortel plaatsvinden die op zijn beurt ontsluit op Broek. Ook het bevoorraden zal via deze inrit plaatsvinden.

CROW geeft in de categorie 'wonen' kencijfers voor serviceflats. Serviceflats worden door het CROW omschreven als zelfstandige woningen met een beperkte zorgvoorziening. Dat is bij deze zorgboerderij niet het geval, omdat het gaat om bewoners met een hogere zorgindicatie die zelf geen auto bezitten. Parkeerplaatsen zijn alleen nodig voor het halen en brengen, voor personeel en voor overige bezoekers. Het past daarom beter om aan te sluiten bij het CROW kencijfer in de categorie 'gezondheidszorg – verpleeg- en verzorgingstehuis'. Dat kencijfer bedraagt maximaal 0,7 per wooneenheid, inclusief parkeren voor personeel en bezoekers. Op basis van dat kencijfer zijn er 17 parkeerplaatsen nodig (24 kamers * 0,7 per wooneenheid).



Figuur 4.1: beoogde inrichting met 18 pp + 3 pp aan Broek 6

Bij het CROW-kencijfer staat wel vermeld dat voor deze functie alleen globale parkeerkencijfers worden gegeven en bij het toepassen van de cijfers een forse marge in acht moet worden genomen. De initiatiefnemer verwacht dat er op het maatgevende moment 12 parkeerplaatsen nodig zijn voor het halen en brengen van bewoners, 4 parkeerplaatsen voor het personeel en 2 parkeerplaatsen voor overige bezoekers. Dit aantal van in totaal 18 parkeerplaatsen wordt op eigen terrein gerealiseerd en is voldoende om te voorzien in de behoefte van de zorgvoorziening.

4.3.2 Broek 6

Voor Broek 6 (en 6z) geldt dat parkeren hier reeds op eigen terrein plaatsvindt. Voor de (beheerders)woning wordt uitgegaan van een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen. Voor de zorgfunctie met maximaal 2 bewoners geldt een parkeernorm van 0,7 parkeerplaatsen per persoon inclusief bezoekersparkeren. De totale parkeerbehoefte komt hier dus neer op (afgerond) 3 parkeerplaatsen. Op het perceel is voldoende ruimte om dit aantal parkeerplaatsen te realiseren.

4.4 Archeologie en Cultuurhistorie

4.4.1 Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Dit geldt voornamelijk voor plannen waarbij de grond wordt geroerd. Aangezien het planvoornemen niet voorziet in graafwerkzaamheden en uitsluitend in een in pandige functiewijziging, is het niet noodzakelijk om de projectlocatie te onderzoeken op eventuele aanwezigheid van archeologische waarden.



Figuur 4.1: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Laarbeek

Het projectgebied is op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Laarbeek aangeduid als gebied met een hoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.

Het planvoornemen voorziet ter plaatse van Broek 4 in de realisatie van een nieuw gebouw voor de huisvesting van mensen met dementie. Dit nieuwe gebouw komt in plaats van de eerder beoogde beheerderswoning. Die beheerderswoning zou een maximaal vloeroppervlak van 250 m² krijgen. De beoogde nieuwe bebouwing voor de huisvesting van mensen met dementie zal een maximale oppervlakte van 350 m² krijgen. De oppervlakte van de Orangerie zal maximaal 100 m² bedragen. In totaal zal dus 450 m² aan bebouwing worden toegevoegd. Daarmee blijft de bodemingreep van onderhavig planvoornemen beneden de grens van 500 m². Bovendien is het niet aannemelijk dat de bodemingrepen dieper zullen reiken dan 50 cm onder maaiveld. Het is dan ook niet noodzakelijk om ter plaatse een archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

Ter plaatse van Broek 6 zijn geen grondwerkzaamheden voorzien.

4.4.2 Cultuurhistorie

De Cultuurhistorische Waardenkaart (provincie Noord-Brabant) geeft inzicht in de actuele en potentiële cultuurhistorische en archeologische waarden in de gemeente Laarbeek. Deze hangen onder andere samen met de wijze van ontginning. Op de cultuurhistorische waardenkaart is de bestaande woonboerderij waar het nachtverblijf ten behoeve van de huidige zorgboerderij plaatsvindt, opgenomen als boerderij met cultuurhistorische waarde, niet zijnde een monument.

Zowel de Stekkermortel als Broek zijn opgenomen als historische lijn van redelijk hoge waarde. Ter plaatse van het nieuwe gebouw zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig. Het planvoornemen heeft geen invloed op de boerderij met cultuurhistorische waarden en heeft ook geen invloed op de historische lijnen in de directe nabijheid.

Met het onderhavige planvoornemen zullen de cultuurhistorische waarden dan ook niet worden aangetast.

4.5 Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

In het kader van het geldende bestemmingsplan 'Zorgboerderij Broek 4, Mariahout', waarbij de bestemming is gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Maatschappelijk', is door middel van een verkennend bodemonderzoek aangetoond dat de gronden geschikt zijn voor het maatschappelijke gebruik. Het planvoornemen voorziet niet in de wijziging van het hoofdgebruik ter plaatse. De geldende bestemming 'Maatschappelijk' wordt dan ook niet gewijzigd. Onderzoek naar de bodemkwaliteit ter plaatse is dan ook niet noodzakelijk.

De gronden ter plaatse van Broek 6 (en 6z) zullen worden gewijzigd van 'Bedrijf' naar 'Maatschappelijk'. Bij overdracht van de gronden naar de huidige eigenaar is een schone grond verklaring ondertekend en is inzichtelijk gemaakt dat er geen bodemverontreiniging aanwezig is. Bovendien zijn de gronden reeds lange tijd in gebruik voor de maatschappelijke functie. De kwaliteit van de bodem ter plaatse behoeft dan ook geen nader onderzoek.

4.6 Wegverkeerslawaaï

4.6.1 Beleid en normstelling

Bij een ruimtelijke ontwikkeling worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. Deze wet heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, gezonede industrieterreinen en luchthavens. De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van voorgenoemde geluidsbronnen.

Indien een geluidsgevoelig object mogelijk wordt gemaakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.6.2 Onderzoek

Het planvoornemen voorziet in het realiseren van een geluidgevoelig object aangezien er bewoners zullen overnachten. In de feitelijk bestaande situatie is ter plaatse geen bebouwing aanwezig. Feitelijk wordt hier dan ook een nieuwe geluidsgevoelige functie mogelijk gemaakt.

Het projectgebied is gelegen aan de wegen Broek en Stekkermortel. De straat Broek is ter plaatse ingericht als 60- km/uur weg. De afstand van het nieuwe gebouw aan Broek 4 tot de weg Broek bedraagt ruim 40 meter. Tussen de betreffende weg en de boogde locatie van het nieuwe gebouw is afschermende bebouwing aanwezig ter plaatse van Broek 6 en 6z.

De verkeersintensiteit op de weg Broek is laag. De weg wordt voornamelijk gebruikt door bewoners van het buitengebied van Laarbeek. Het betreft hier dus geen doorgaande route. Ook het feit dat er andere woningen (Broek 2/2a, 10) en de bestaande zorgboerderij aan Broek 4 op veel kortere afstand van Broek zijn gelegen, toont aan dat de woonkwaliteit hier niet wordt beïnvloed door de aanwezigheid van de weg. Ter plaatse van het dag/nacht verblijf is dan ook geen sprake van geluidsoverlast.

Ook voor Stekkermortel geldt een 60 km/uur regime. Een groot deel van deze weg is niet verhard hetgeen erop wijst dat in de praktijk geen sprake is van een 60 km/uur weg. Bovendien is de verkeersintensiteit op deze weg dermate laag dat verharding van de weg blijkbaar geen noodzaak is. De afstand van beoogde nieuwe bebouwing en de weg Stekkermortel bedraagt ruim 15 meter.

Door middel van de Stekkermortel wordt slechts een klein deel van het buitengebied ontsloten en er zijn aan de straat slechts enkele bedrijven en woningen gelegen. Dat toont aan dat de verkeersintensiteit hier zo laag is, dat hier geen sprake kan zijn van geluidsoverlast. Ook het feit dat er andere woningen op kortere afstand van de Stekkermortel zijn gelegen (Stekkermortel 1 bijvoorbeeld), toont aan dat de woonkwaliteit hier niet wordt beïnvloed door de aanwezigheid van de weg. Op basis van deze afstand tot de weg, gecombineerd met de maximale snelheid plus de lage verkeersintensiteit ter plaatse, kan geconcludeerd worden dat ter plaatse geen geluidhinder als gevolg van wegverkeer aanwezig is.

Ter plaatse van Broek 6 is sprake van een bestaande situatie. Hier worden geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Bovendien is ter plaatse geen sprake van geluidsoverlast. De huidige opstallen zijn voorzien van goede geluidsisolatie. Akoestisch onderzoek is hier dan ook niet noodzakelijk.

4.6.3 Conclusie

Op basis van de afstand tot de weg, gecombineerd met de maximale snelheid plus aanwezigheid van woningen in de nabijheid die zijn gelegen op kortere afstand tot de Stekkermortel en Broek, kan geconcludeerd worden dat ter plaatse geen geluidhinder als gevolg van wegverkeer aanwezig is.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder door omliggende bedrijven op milieugevoelige functies. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van milieugevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt milieuzonering toegepast.

Daarbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering. In deze publicatie is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocatie liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand.

4.7.2 Onderzoek

Het projectgebied ligt in een deel van het buitengebied waar gemengde functies voorkomen. Zo zijn er agrarische bedrijven aanwezig alsmede een bestaande zorgboerderij en woningen. Op basis van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering kan het planvoornemen het best worden onderverdeeld in de groep Gezondheids- en welzijnszorg. Het planvoornemen kan qua activiteiten waarschijnlijk het best worden vergeleken met een 'verzorgingshuis'. Dergelijke activiteiten vallen onder milieucategorie 2 met een grootst aan te houden afstand van 30 meter tot milieugevoelige objecten.

Dit betreft echter een richtafstand. In gemengde gebieden (waar in onderhavige situatie sprake van is) kan de aan te houden afstand met 1 stap worden verkleind naar 10 meter. Het planvoornemen voldoet hieraan.

De dichtstbijzijnde (bedrijfs)woning ligt aan de Stekkermortel 1 op een afstand van ruim 20 meter vanaf de beoogde nieuwe bebouwing. Aan de richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Ten zuidoosten van de projectlocatie geldt ter plaatse van het adres Broek 6 (en 6z) de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'technisch hulpbedrijf'. In de feitelijk bestaande situatie is ter plaatse geen bedrijf meer aanwezig en het perceel is in eigendom van initiatiefnemers. Dit zal ook zo meegenomen worden in dit bestemmingsplan. Deze bedrijfsbestemming vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van de nieuwe zorggroep aan de Broek 4.

Op circa 80 meter ten westen van de bestaande woonboerderij ligt eveneens een zorgboerderij. Deze activiteit is dus ook aan te merken als een milieugevoelige functie (categorie 2). De afstand tot deze zorgboerderij is echter voldoende groot. Deze zorgboerderij is dan ook niet van invloed op onderhavig planvoornemen.

Het agrarische bedrijf aan de Broek 14 betreft een paardenfokkerij en valt onder de milieucategorie 3.1. De aan te houden afstand tot milieugevoelige bestemmingen (gemengd gebied) bedraagt 30 meter. De afstand vanaf de paardenstallen tot het projectgebied is ruim 30 meter. De afstand van de paardenstallen tot de nieuwe beheerderswoning is zelfs ruim 50 meter. Het planvoornemen wordt dan ook niet belemmerd door de aanwezigheid van de paardenfokkerij.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er vanuit bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen zijn voor het planvoornemen.

Een zorgboerderij wordt niet specifiek in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering genoemd. Een dergelijke functie is vergelijkbaar met een 'verpleeghuis' waarvoor een richtafstand geldt van 30 meter in rustig buitengebied. De dichtstbijzijnde (bedrijfs)woning ligt aan de Stekkermortel 1 op een afstand van ruim 20 meter vanaf de beoogde nieuwe bebouwing. Aan de richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Verder zijn in de omgeving geen bedrijven aanwezig die een belemmering vormen voor de milieusituatie ter plaatse van het projectgebied, of die door de beoogde ontwikkeling worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

4.7.3 Geurhinder agrarische bedrijvigheid

Het relevante aspect met betrekking tot veehouderijbedrijven is de eventuele geurhinder. De Wet geurhinder veehouderijbedrijven (Wgv) beschouwd een bedrijfswoning als geurgevoelig object in relatie tot de eventuele hinder van veehouderijbedrijven. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij ligt op ruim 300 meter afstand tot het projectgebied aan de Knapersven 36-38. Aangezien op kortere afstand van deze intensieve veehouderij reeds reguliere woningen aanwezig zijn (kleinste afstand vanaf inrichtingsgrens tot woning aan Knapersven 9 en 13 bedraagt respectievelijk 16 en 45 meter) en ter plaatse van de projectlocatie reeds maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een zorgboerderij aanwezig is waarmee het bedrijf rekening moet houden, zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Aan de andere kant mogen ook de bestaande veehouderijen niet in hun ontwikkeling worden geschaad. Het planvoornemen betreft de uitbreiding van een zorgboerderij en het opheffen van de mogelijkheid voor de realisatie van een beheerderswoning. De bestaande zorgboerderij op het perceel is op kortere afstand tot de intensieve veehouderij gelegen als de beoogde nieuwe zorgboerderij. Er komen dan ook geen geurgevoelige objecten dichtbij de omliggende veehouderijen te liggen. Bovendien is de beoogde functie op aanzienlijk grotere afstand tot de veehouderijen gelegen dan de woningen aan Knapersven. Er is dan ook geen sprake van een aantasting van de belangen van de veehouderijen.

Het aspect "milieuzonering" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Er is sprake van een goed woon-, en leefklimaat en bestaande bedrijven worden niet in hun belangen geschaad.

4.7.4 Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat vanuit bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen zijn voor het planvoornemen.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Beleid en normstelling

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

4.8.2 Onderzoek

Overeenkomstig de professionele risicokaart (<https://nederlandprof.risicokaart.nl>) waarin relevante risicobronnen getoond worden, zijn in de nabije omgeving van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Daarnaast worden geen gevaarlijkste stoffen vervoerd over de weg, water of spoor.

Parallel aan de Stekkermortel, ten zuidwesten van het projectgebied, is een aardgasleiding aanwezig. Dit betreft een gasleiding van 368 mm dik, een wanddikte van 8 mm en een maximale werkdruk van 40 bar. De buisleiding is gelegen op circa 93 cm beneden maaiveld. De leiding ligt niet binnen het projectgebied. Wel is de 5-meter zone van de leiding gedeeltelijk binnen het projectgebied gelegen. In dat kader is voor het planvoornemen dan ook een risicoberekening van de gasleiding uitgevoerd. De rapportage van de berekening is opgenomen in Bijlage 2 bij deze toelichting.

De berekeningen hebben geleid tot de volgende conclusies.

Plaatsgebonden risico

De berekeningen hebben niet geleid tot een PR 10^{-6} -contour. Het plaatsgebonden risico vormt daarom geen belemmering voor de ontwikkeling.

Groepsrisico

Het groepsrisico van de aardgasleidingen A-521 en Z-544-01 is in zowel de huidige als toekomstige situatie lager dan 10% van de oriëntatiewaarde. Volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Om inzicht te krijgen in de verandering van het groepsrisico bij een (veel) groter aantal aanwezigen in het plangebied, is ook nog een aanvullende berekening uitgevoerd met 200 aanwezigen. Dit levert een toename op maar het groepsrisico blijft onder de 10% van de oriëntatiewaarde.

Beknopte verantwoording

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Voor zowel de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Het plangebied wordt ontsloten via Broek en Stekkermortel. Deze weg sluit aan op het verdere wegennetwerk van Mariahout. Het wegennetwerk biedt vluchtmogelijkheden in verschillende richtingen, waardoor altijd van de bron af kan worden gevlucht. Het gedegen netwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede.

Zelfredzaamheid

In de toekomstige situatie zal een woongroep voor bewoners met een hogere zorgindicatie gerealiseerd worden. De aanwezigen worden gezien als verminderd zelfredzame personen. De begeleiders van de woongroep zijn 24 uur per dag aanwezig, zij zullen de bewoners begeleiden bij een incident. Het personeel dient derhalve geïnformeerd te worden over de verschillende risico's bij een ongeval. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontluchten. Het maatgevende scenario voor de buisleidingen betreft een fakkelbrandscenario. Vanwege (graaf)werkzaamheden ontstaat een breuk in een hogedruk aardgasleiding. Het aardgas stroomt onder hoge druk uit. Het brandbare gas ontsteekt waardoor een fakkelbrand optreedt. De effecten van een fakkelbrand zijn hittestraling en rook. Om schuilen/vluchten te bevorderen wordt geadviseerd om afschakelbare ventilatie te installeren om te voorkomen dat (rook) gasen naar binnen worden gezogen. Hiermee worden de aanwezigen beschermd tegen de blootstelling aan toxische gasen. Daarnaast dienen, in het kader van effectieve zelfredzaamheid, de gebruikers van de objecten door risicocommunicatie te worden geïnstrueerd over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij kunnen nemen. De alarmering van de aanwezigen wordt momenteel nog gerealiseerd middels het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Dit systeem wordt de komende jaren uitgefaseerd. Het waarschuwingssysteem wordt vervangen door een totaal pakket aan alarmeringsmiddelen, waaronder de calamiteitenzenders, de sirenes, crisis.nl, NL-Alert en het gebruik van sociale media.

Belemmeringenstrook

De planlocatie ligt op ongeveer 2 m van het hart van buisleiding Z-544-01 en daarmee gedeeltelijk binnen de belemmeringenstrook van 4 m. Er worden geen bouwwerken in de belemmeringenstrook opgericht. De planlocatie ligt ruimschoots buiten de belemmeringenstrook van buisleiding A-521.

4.8.3 Conclusie

Het aspect Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij een ruimtelijke ontwikkeling uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.9 weergegeven.

Tabel 4.9: Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

4.9.2 Onderzoek en conclusie

Aangenomen mag worden dat de uitbreiding van een bestaande zorgfunctie niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In onderhavig geval is sprake van de uitbreiding van vierkante meters aan zorgfunctie en het opheffen van de mogelijkheid voor de realisatie van een beheerderswoning. Uitgaande van het 3% criterium is binnen de projectlocatie geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2020 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Sonseweg. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. Hierdoor is er ter plaatse van het projectgebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.10 Flora en fauna

4.10.1 Wet natuurbescherming

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

Bescherming van natuurgebieden wordt gewaarborgd door de Wet natuurbescherming (Wnb) en de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Wnb en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) wordt beschermd door de Wro.

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of Natuur Netwerk Brabant (hierna: NNB) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de

bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het project niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee, voor het op of in de bodem brengen van meststoffen en voor agrarische beregening uit grondwater. In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage 3 bij de verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos, wild zwijn en woelrat.

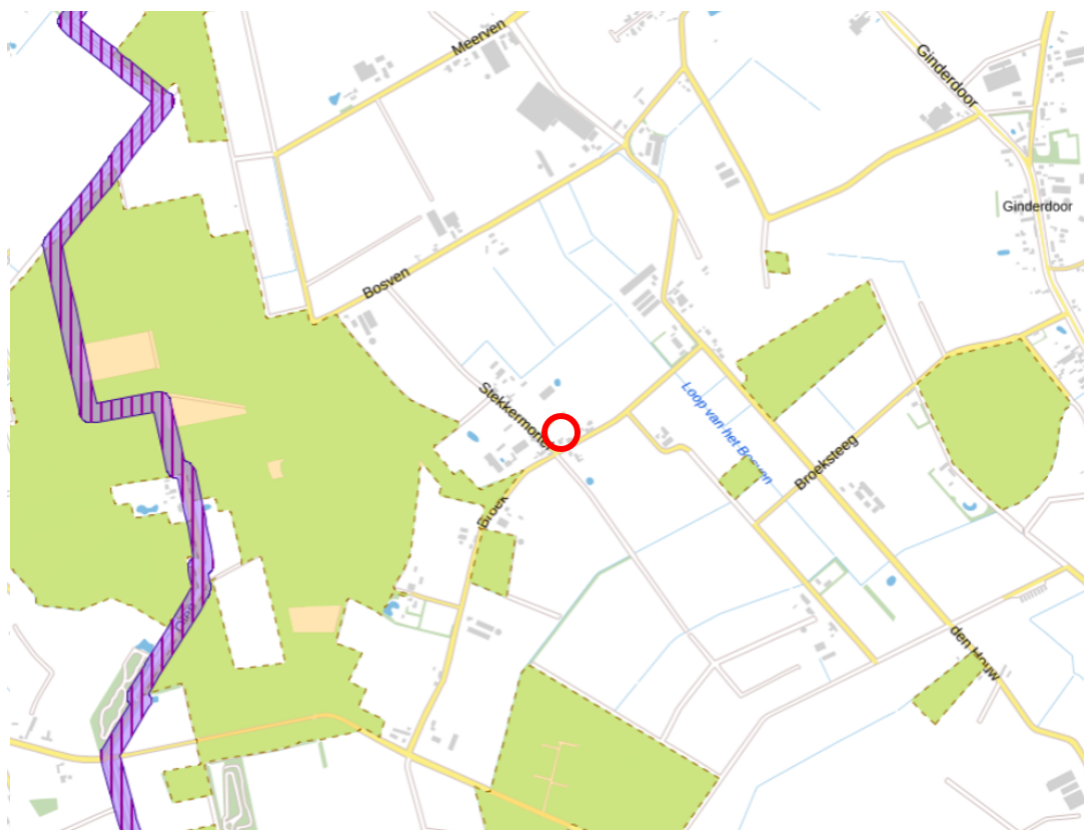
4.10.2 Onderzoek

Natuurbescherming

Het projectgebied maakt geen deel uit van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000 (figuur 4.2). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Strabrechtse Heide & Beuven" ligt op een afstand van ruim 12,5 kilometer. Het projectgebied maakt ook geen deel uit van Natuurnetwerk Brabant (NNB) (figuur 4.3). Het dichtstbijzijnde NNB gebied ligt op een afstand van circa 100 meter.



Figuur 4.2: Ligging projectlocatie t.o.v. Natura 2000-gebieden



Figuur 4.3: Ligging projectlocatie t.o.v. NNB en EVZ

Het projectgebied is niet gelegen in beschermde natuurgebieden. Directe effecten als areaalverlies en versnippering kunnen derhalve worden uitgesloten. Gezien de afstand kunnen tevens effecten als verstoring en effecten op de waterhuishouding worden uitgesloten. Vanwege de geringe ontwikkeling en de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, genereert de beoogde ontwikkeling qua stikstofdepositie eveneens geen problemen. De ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en typen uit Natura 2000-gebieden. Gezien bovenstaande conclusies staat de Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie, de uitvoering van het project niet in de weg.

Soortenbescherming

Onderhavig planvoornemen voorziet in de uitbreiding van het aantal vierkante meters zorgfunctie en, ter compensatie, het opheffen van de planologische mogelijkheid voor de realisatie van een beheerderswoning. Daarnaast wordt ter plaatse van Broek 6 en 6z de bestemming in overeenstemming gebracht met het feitelijke gebruik.

Het projectgebied is in de bestaande situatie, buiten de bestaande en te handhaven bebouwing, ingericht als parkeerterrein en tuin met voornamelijk paden en gazon. Deze tuin wordt regelmatig gecultiveerd en het planvoornemen voorziet niet in het rooien van beplanting. Indien het rooien van beplanting wel noodzakelijk blijkt, zal dit buiten het broedseizoen worden uitgevoerd. De aanwezigheid van beschermde flora en fauna in de bestaande situatie nihil.

De bestaande houtwal aan de noord- en westzijde van het projectgebied kent wel natuurlijke waarden. De houtwal is in het kader van de eerdere bestemmingswijziging en de daaraan gekoppelde landschappelijke inpassing, opgewaardeerd. Het planvoornemen voorziet in de handhaving van deze houtwal door het overnemen van de geldende groenbestemming ter plaatse.

4.10.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het project.

4.11 Kabels en leidingen

Binnen het projectgebied en in de directe omgeving zijn, naats hetgeen is aangegeven in paragraaf 4.8.2, geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig.

4.12 Water

4.12.1 Beleid en normstelling

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water een sturende factor in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in de projectlocatie met water en water-gerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Nationaal waterbeleid

In de afgelopen decennia heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het kabinet heeft in december 2000 voor het Waterbeleid 21e eeuw drie uitgangspunten opgesteld, te weten anticiperen in plaats van reageren, niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van vasthouden-bergen-afvoeren en meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen. Belangrijk onderdeel in het waterbeleid is de watertoets.

Nieuwe plannen en projecten moeten worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Het Waterbeleid 21e eeuw richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming vanwege veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en de mogelijke technische maatregelen die kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen en afvoeren. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te realiseren die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Een belangrijke verandering na het in werking treden van de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot directe en indirecte lozingen. Alle indirecte lozingen vallen onder het Wabo bevoegde gezag (gemeente en provincie). Alle directe lozingen vallen onder het bevoegde gezag voor de Waterwet (waterschappen voor de regionale wateren en Rijkswaterstaat voor de Rijkswateren). De directe lozingen vallen onder de Waterwet (Wtw). De indirecte lozingen zijn opgegaan in de Wet milieubeheer (Wm) en vallen inmiddels onder de omgevingsvergunning (Wabo).

Beleid waterschap

De projectlocatie maakt deel uit van het stroomgebied van het Waterschap Aa en Maas. Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeleid in en om onderhavige projectlocatie in de gemeente Laarbeek. Het waterschap zorgt ervoor dat er voldoende water is en dat dit water een goede kwaliteit heeft. Om deze taak goed uit te voeren, zijn wettelijke regels nodig, ook op en langs het water. Deze regels staan in de Keur van het waterschap en gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van het waterschap. Het waterschap stelt ter concretisering van het waterhuishoudkundig beleid kaartmateriaal vast. Voor wat betreft de aanwijzing van de gebieden waarvoor een vergunning voor het lozen in en afvoeren naar oppervlaktewateren is vereist, is dit ook een taak van het waterschap.

Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterbeheerplan beschrijft de doelen van het Waterschap Aa en Maas voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu- en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheersplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Keur Waterschap Aa en Maas

De "Keur Waterschap Aa en Maas" bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater, die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van het Waterschap. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding. Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van gebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden waterhuishouding, attentiegebieden, beekdalen en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunningverlening. De Keur van het waterschap is onder andere van toepassing wanneer direct of indirect wordt geloosd naar een oppervlaktelichaam.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater

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 uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppeling 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 2000 m², 2000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Wanneer de toename van het verhard oppervlak minder is dan 2000 m² is er vanuit het waterschap geen compensatieverplichting. In deze gevallen is de gemeente het bevoegd gezag.

Beleid provincie Noord-Brabant

Het provinciaal beleid is onder andere verwoord in het 'Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021'. Het plan staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Het document vormt de strategische basis voor het Brabantse waterbeleid en waterbeheer, voor de korte en lange termijn. Het Waterplan houdt rekening met duurzaamheid en klimaatveranderingen. Het is een breed gedragen beleidsplan, omdat het tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met veel belanghebbende (water)partijen in Brabant.

De projectlocatie is volgens het Provinciaal Milieu- en Waterplan gelegen binnen het gebied dat is aangeduid als 'water in bebouwd gebied'. Vanuit het Provinciaal Milieu- en Waterplan zijn hier geen nadere eisen aan verbonden. De projectlocatie is niet gelegen in een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied. Wel is de locatie gelegen in een boringsvrijzone met een maximale boordiepte.

Gemeente Laarbeek

De gemeente Laarbeek heeft een samenwerkingsverband met diverse Brabantse Peel-gemeenten. Het waterbeleid van de gemeente Laarbeek is opgenomen in "Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021". Ten aanzien van de omgang met hemelwater sluit de gemeente Laarbeek zich aan bij het beleid van het waterschap Aa en Maas.

4.12.2 Situatie projectlocatie

Bestaande bebouwing en verharding

In de feitelijk bestaande situatie zijn de gronden ter plaatse van de beoogde nieuwe zorgboerderij niet verhard. Planologisch is hier wel al een beheerderswoning met een oppervlakte van 250 m² en zijn bijgebouwen met een maximaal oppervlak van 100 m² toegestaan. Ter plaatse van Broek 6 en 6z zijn ruimtelijk geen wijzigingen voorzien.

Grondwater

De gemiddelde hoogste grondwaterstand in de omliggende gebieden van de projectlocatie bedraagt tussen de 0,40 tot 0,80 m-mv (bron: Bodematlas Provincie Brabant). Voor zover bekend vinden in de directe omgeving van de locatie geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats die een directe invloed hebben op de grondwaterstand en grondwaterstroming op de locatie.

Oppervlaktewateren

Aan de randen van de projectlocatie bevindt zich een sloot die uiteindelijk afwatert naar de A-watergang "Loop van Bosven". Deze sloot wordt in het kader van de landschappelijke inpassing en binnen de bestemming 'Groen' uitgebreid.

Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

Het planvoornemen voorziet ter plaatse van Broek 4 in de uitbreiding van het aantal vierkante meters aan zorgfunctie en het opheffen van de mogelijkheid voor de realisatie van een beheerderswoning. Planologisch is een beheerderswoning met een oppervlak van 250 m² toegestaan. De nieuwe zorgboerderij voor de beoogde woongroep zal een maximale oppervlakte krijgen van 350 m². Daarnaast is reeds 100 m² aan bijgebouwen toegestaan.

Het planvoornemen voorziet niet in het aanbrengen van verharding. Het extra verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie zal dan ook maximaal 450 m² bedragen. Voor dergelijke oppervlakten aan verharding geldt vanuit het waterschap geen compensatie verplichting. Desalniettemin zijn er in het kader van de eerdere bestemmingswijziging al compenserend maatregelen in de vorm van het verbreden van de bestaande sloot, voorzien.

Ter plaatse van Broek 6 en 6z zijn geen wijzigingen voorzien die van invloed kunnen zijn op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

De gemeente Laarbeek sluit zich aan bij het beleid van het Waterschap. Op grond van het beleid van het Waterschap en gemeente hoeft er geen voorziening voor infiltratie/buffering te worden getroffen.

Extreme neerslag

Wateroverlast vanwege extreme buien is op het perceel voorkomen doordat er een hoogteverschil bestaat tussen de bestaande bebouwing en de omliggende infrastructuur. Extreme neerslag zal derhalve geen directe problemen veroorzaken.

Materiaalgebruik

De afkoppeling van het hemelwater van het afvalwater maakt dat er in de bestaande bebouwing geen materialen gebruikt zijn of mogen worden die de grondwaterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden, zoals uitlopende materialen, bijvoorbeeld zink en lood.

Overige aandachtspunten

Het is niet toegestaan chemische bestrijdingsmiddelen toe te passen of agressieve reinigingsmiddelen te gebruiken op de af te koppelen verharde oppervlakken. Het is in beperkte mate toegestaan tijdens gladheid door bevriezing of sneeuwval zout als gladheidbestrijdingsmiddel op de bestrating en parkeerplaatsen e.d. toe te passen. Een alternatief kan bijvoorbeeld zand zijn.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor de inhoud en de vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en is verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro). De Wro, het Bro en de Rsro bevatten regels ten aanzien van de (digitale) vormgeving, inhoud en raadpleegbaarheid van bestemmingsplannen met als doel dergelijke plannen uniform vergelijkbaar en uitwisselbaar te maken.

5.2 Planonderdelen

Een bestemmingsplan bestaat in elk geval uit een verbeelding en planregels, die samen het juridisch deel van het bestemmingsplan vormen. Daarnaast gaat het bestemmingsplan vergezeld van een toelichting, die voorziet in de motivatie en onderbouwing van en de toelichting op de keuzes die zijn gemaakt om te komen tot de verbeelding en regels. Een bestemmingsplan kan ook bijlagen bevatten. Indien de bijlagen een relatie hebben met de regels worden ze opgenomen als bijlage bij de regels. Indien de bijlagen bijdragen aan de onderbouwing dan wel motivatie van het plan worden ze opgenomen als bijlage bij de toelichting.

5.3 Inhoud algemeen

Bij het opstellen van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan is voldaan aan het bepaalde in de Wro, Bro en de Rsro. Voor het overige is zoveel mogelijk aangesloten bij de gemeentelijke standaarden en plansystematiek. De structuur van het plan is zodanig dat de kaart de primaire informatie geeft over de van toepassing zijnde bestemming. In de regels kan vervolgens worden teruggelezen welke gebruiks- en bouw mogelijkheden voor de betreffende bestemming gelden. Behalve bestemmingen kan de verbeelding onder meer aanduidingen en maatvoeringsvlakken bevatten om binnen een bestemming te kunnen voorzien in maatwerk voor een bepaalde locatie. In dat geval zijn steeds ook regels verbonden aan deze aanduidingen en maatvoeringsvlakken.

5.4 Regels

De regels worden opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012), welke als bijlage onderdeel uitmaakt van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro). De regels bevatten allereerst begripsomschrijvingen en meetvoorschriften om respectievelijk interpretatie- en meetverschillen uit te sluiten (hoofdstuk 1).

Vervolgens zijn in hoofdstuk 2 de regels voor de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen, waarbij voor elke bestemming is voorzien in een apart artikel.

Voor zover behoefte bestaat aan het opnemen van regels die niet zijn gebonden aan een specifieke bestemming, maar gelden voor het gehele dan wel een gedeelte van het projectgebied, dan zijn de betreffende regels opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels. Indien de betreffende regels betrekking hebben op slechts een gedeelte van het projectgebied, dan wordt dat op de verbeelding aangegeven

door middel van een zogenoemde gebiedsaanduiding.

De bestemmingsregels zijn in beginsel steeds op dezelfde manier opgebouwd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Hoe gronden met een bepaalde bestemming mogen worden gebruikt is primair beschreven in de bestemmingsomschrijving. Eventuele aanvullingen of uitzonderingen zijn opgenomen in de specifieke gebruiksregels. De bouwregels bevatten de regels ten aanzien van de mogelijkheden om gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde op te richten. Zowel ten aanzien van gebruik als bouwen geldt dat binnen een bepaalde marge kan worden voorzien in mogelijkheden om af te wijken van de bouwen gebruiksregels. Deze mogelijkheden zijn opgenomen onder respectievelijk 'Afwijken van de bouwregels' en 'Afwijken van de gebruiksregels'.

Voor zover gewenst kan in de regels voor een bestemming worden voorzien in een vergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden. Deze vergunningstelsels dienen dan veelal ter bescherming van binnen de bestemming voorkomende waarden of ter bescherming van bijvoorbeeld ondergrondse leidingen.

Naast voornoemde veel voorkomende onderdelen van bestemmingsregels kan worden voorzien in een vergunningstelsel voor het slopen van bebouwing en specifieke procedureregels.

Bestemmingen

De geldende bestemmingen 'Groen - Landschapselement' en 'Maatschappelijk' ter plaatse van Broek 4 zijn overgenomen. Ook de aanduiding 'zorgboerderij' is overgenomen. De maatvoeringsaanduiding 'maximum oppervlakte: 375 m²' is komen te vervallen. Dit aangezien het planvoornemen voorziet in de uitbreiding van het aantal vierkante meters aan zorg.

Ter plaatse van Broek 6 (en 6z) worden de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' vervangen door de bestemmingen 'Maatschappelijk'. Voor de bestaande gebouwen is een bouwvlak opgenomen en zijn de bestaande goot- en bouwhoogten opnieuw vastgelegd. Wonen in een bedrijfswoning is alleen toegestaan ter plaatse van het adres broek 6. Hier is een aanduiding voor opgenomen.

De systematiek van de bouwregels is gewijzigd ten opzichte van de huidige systematiek. Er zullen bouwvlakken worden opgenomen ter plaatse van de bestaande bebouwing en de beoogde nieuwe bebouwing. Daarmee wordt het oppervlak aan hoofdbebouwing begrensd. Om enige flexibiliteit te behouden krijgt het bouwvlak ter plaatse van de beoogde nieuwe zorgboerderij een groot bouwvlak. Hier wordt echter wel een maatvoeringsaanduiding opgenomen waarmee het maximaal oppervlak aan hoofdbebouwing wordt begrensd op 350 m².

De bestemming 'Groen' wijzigt dus niet.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Laarbeek is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten (anterieure overeenkomst). Hiermee kunnen de gemeentelijke kosten voor het voeren van de planologische procedure en de kosten voor de openbare voorzieningen worden verhaald. Daarnaast zijn hierin ook zaken omtrent planschade vastgelegd.

In paragraaf 3.3.2 is geconcludeerd dat er geen bijdrage hoeft te worden betaald in het kader van de LIR. Het is dan ook niet noodzakelijk hier iets over op te nemen in de anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Laarbeek. Voor de gemeente Laarbeek zelf zijn er aldus geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen betreft een kleinschalige ingreep, waarbij een bestaande zorgfunctie wordt uitgebreid en de mogelijkheid voor de realisatie van een beheerderswoning wordt opgeheven.

De ontwikkeling komt ook niet in aanmerking om een bijdrage te doen in het kader van de landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Laarbeek.

Gelet hierop en gezien het feit dat het planvoornemen geen verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit met zich meebrengt ten opzichte van de bestaande feitelijke noch de bestaande planologische situatie, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Vooroverleg

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

7.1.1 Provincie Noord-Brabant

In deze toelichting is onderbouwd dat het planvoornemen niet in strijd is met provinciale belangen. Het bestemmingsplan is wel digitaal aangemeld bij de provincie.

7.1.2 Waterschap Aa en Maas

Het planvoornemen is gelet op de ondergeschikte veranderingen voor de waterhuishouding in het kader van de watertoets niet vooraf aan de formele procedure aan het waterschap Aa en Maas aangeboden.

7.2 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

Ontwerp:

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

Vaststelling:

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

Inwerkingtreding:

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

Beroep:

- beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

7.3 Ontwerp

Overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd in het gemeentehuis en digitaal raadpleegbaar gesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 5 februari 2021 tot en met 18 maart 2021 voor iedereen ter inzage gelegen. Binnen deze termijn bestond de mogelijkheid om zienswijzen bij de gemeenteraad in te dienen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door de provincie Noord-Brabant te 's-Hertogenbosch en de Gasunie te Groningen. Verder is er een ambtelijke reactie binnengekomen van het waterschap Aa en Maas.

Zienswijze provincie

De provincie geeft aan dat er bij dit plan sprake is van een categorie 3-ontwikkeling waarbij voor de toevoeging van 475 m² aan bedrijfsgebouwen een bijdrage moet worden berekend in het kader van de landschapsinvesteringsregeling (LIR-bijdrage). In dit bestemmingsplan is echter beredeneerd dat een eventuele bijdrage voor de toevoeging van een zorgwoongebouw wegvalt tegen het niet meer realiseren van een bedrijfswoning zodat er dus geen bijdrage nodig is.

Zienswijze Gasunie

De Gasunie heeft een viertal opmerkingen:

- De functieaanduiding 'zorgboerderij' valt binnen de belemmeringenstrook van de gasleiding. Dit is strijdig met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.
antwoord: De functieaanduiding is uit de belemmeringenstrook worden gehaald.
- Er ontbreekt een voorrangsregeling tussen de verschillende (dubbel)bestemmingen. Deze dient alsnog te worden opgenomen waarbij de bestemming 'leiding' primair geldt ten opzichte van de andere bestemmingen.
antwoord: Er is een voorrangsregeling in het bestemmingsplan opgenomen (zie 11.2).
- Bepaling 5.3 in het bestemmingsplan (afwijken bouwregels) dient anders te worden omschreven.
antwoord: bepaling 5.3 is aangepast conform het voorstel van de gasunie.
- In paragraaf 4.8 van de toelichting van het bestemmingsplan is onvoldoende aandacht besteed aan de externe veiligheidsaspecten van de aardgastransportleiding hetgeen wettelijk verplicht is.
antwoord: in de toelichting is een uitgebreidere uitleg gegeven over de externe veiligheidsrisico's. Er is ook een berekening uitgevoerd (zie 4.8.2)

Reactie waterschap

Het waterschap geeft aan dat in de toelichting wordt aangegeven dat de projectlocatie niet in een boringsvrije zone ligt. Dat is niet correct.

Ten aanzien hiervan wordt opgemerkt dat de projectlocatie inderdaad in een boringsvrije zone ligt. De toelichting is hierop aangepast (zie 4.12.1) en de zone is op de verbeelding en in de bestemmingsregels (zie 9.1) van het plan opgenomen.

Gelet op het feit dat de ingekomen zienswijzen/reactie aanleiding geven het plan aan te passen, dient het bestemmingsplan gewijzigd door de gemeenteraad te worden vastgesteld.