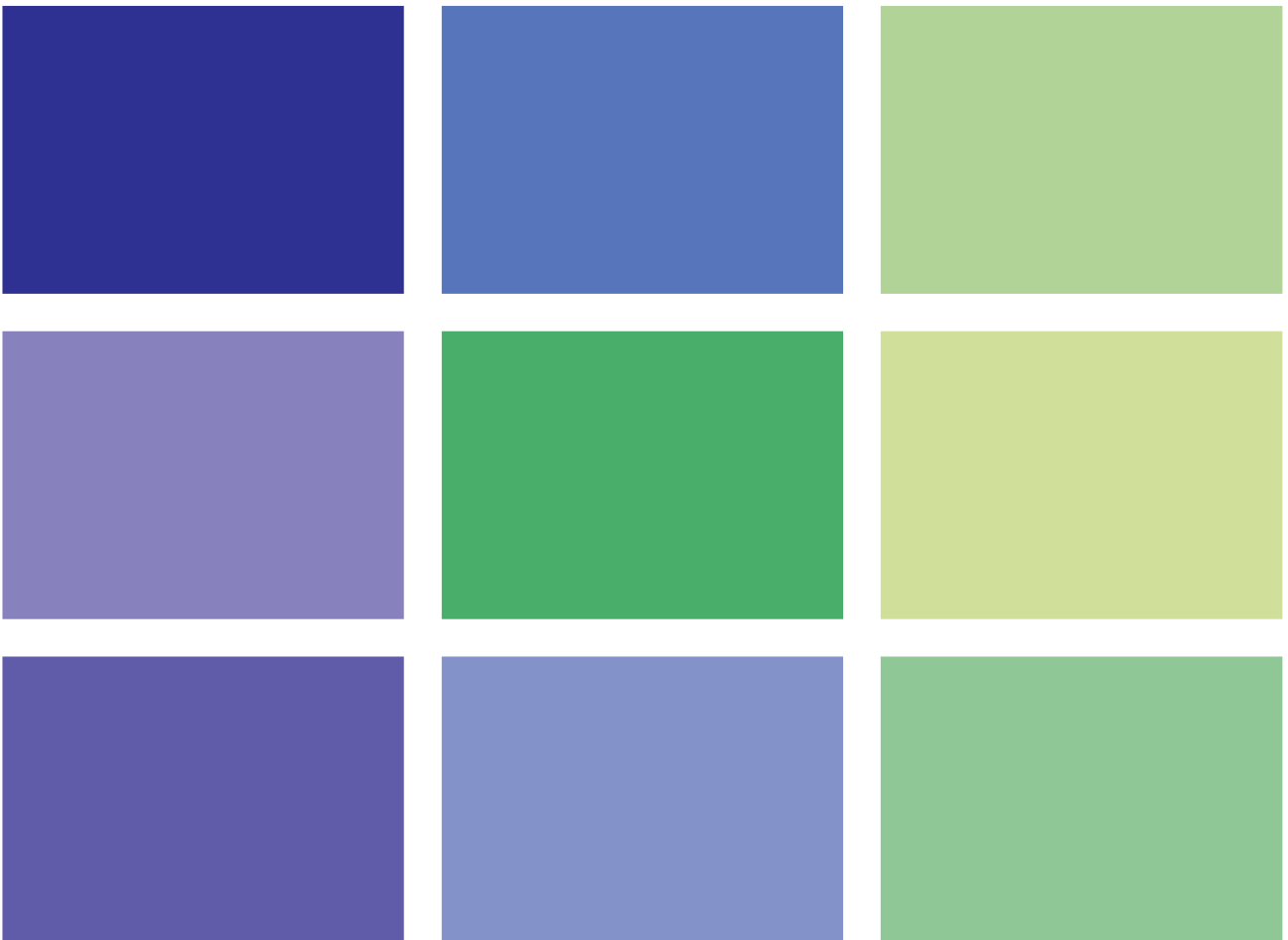


Bestemmingsplan

Boerderijwoning Buitenplaats Eyckenlust

Gemeente Laarbeek



Bestemmingsplan

Boerderijwoning Buitenplaats Eyckenlust

Gemeente Laarbeek

Toelichting

Bijlagen

Datum

Juli 2015

Projectgegevens

TOE01-0253247-01c

REG01-0253247-01a

TEK01-0253247-01a

Identificatienummer:

NL.IMR0.1659.BPBDeyckenlust-ON01

Datum

23-07-2015

Opsteller(s)

RM, MV

Projectleider

E. Boonman

Vrijgave

E. Boonman

croonenburo5



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Louis Loyensstraat 5
6221 AK Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing projectgebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Beleidskader	5
2.1	Provinciaal ruimtelijk beleid	5
2.2	Gemeentelijk beleid	9
3	Planbeschrijving	13
3.1	Achtergronden	13
3.2	Planvoornemen	13
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	17
4.1	Bodem	17
4.2	Geluid	18
4.3	Luchtkwaliteit	18
4.4	Externe veiligheid	19
4.5	Bedrijven en milieuzonering	20
4.6	Water	20
4.7	Flora en fauna	23
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	25
4.9	(Kwaliteitsverbetering van het) landschap	27
5	Wijze van bestemmen	31
6	Haalbaarheid	33
6.1	Economische haalbaarheid	33
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	33

Bijlagen:

1. Toekomstvisie historische buitenplaats Eyckenlust, 26 augustus 2008
2. Verkennend bodemonderzoek, IDDS BV, 8 juni 2009
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Croonen Adviseurs, 23 november 2012
4. Eindrapportage vleermuizen- en uilenonderzoek, Croonen Adviseurs, 12 november 2010
5. Quickscan flora en fauna, Croonen Adviseurs, 4 december 2012
6. Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek, Becker & Van de Graaf, mei 2010
7. Notitie 'Eyckenlust - herbouw hoeve Boort IV,
Stichting tot behoud van Particuliere Historische Buitenplaatsen, 19 maart 2010
8. Inrichtingsplan Hoeve Boort IV, CroonenBuro5, 20 oktober 2014



Ligging projectgebied binnen Laarbeek (BING Maps, 2014)



Begrenzing projectgebied (BING Maps, 2014)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2008 is een toekomstvisie opgesteld voor de instandhouding en versterking van de buitenplaats Eyckenlust. De herbouw van de inmiddels gesloopte voormalige boerderij 'Hoeve Boort III' is hierin opgenomen als één van de twee projecten ter bevordering van de instandhouding en versterking van Buitenplaats Eyckenlust.

De doelstelling is om het projectgebied nadrukkelijker onderdeel uit te laten maken van de buitenplaats Eyckenlust en op deze manier een herkenbare identiteitsdrager te creëren. Daarnaast is deze ontwikkeling noodzakelijk om voor de instandhouding van het landgoed als geheel voldoende economische dragers te behouden.

Hierbij is vanuit de gemeente Laarbeek en de provincie Noord-Brabant in principe een positieve grondhouding uitgesproken met betrekking tot de gewenste ontwikkeling, maar tevens geconstateerd dat die niet past binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Laarbeek'.

Tot dit doel is middels het onderhavige document een nadere toelichting op het initiatief opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

Het planvoornemen maakt onderdeel uit van Buitenplaats Eyckenlust en ligt ten noordoosten van het dorp Beek en Donk. Het projectgebied is circa 0,85 ha groot en bestaat uit de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Beek en Donk, sectie F, nummer 2722 en sectie C, nummer 1319.

Het plangebied ligt op een soort schiereiland, omringd door de Zuid-Willemsvaart en een afleidingskanaal van de buitenplaats. Direct ten westen van het plangebied liggen de Bosscheweg, die de voormalige kernen van Beek en Donk verbindt, en een gescheiden fietspad. De Hannoverse Dreef verbindt het plangebied oostelijk met de kern van Beek en Donk en met de hoofdgebouwen op de buitenplaats, zuidoostelijk gelegen.

De ligging en begrenzing van het projectgebied is weergegeven op nevenstaande afbeeldingen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Laarbeek'. Dit bestemmingsplan is op 6 juli 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben over het bestemmingsplan 'Buitengebied' op grond van artikel 3.8 lid 6 van de Wet ruimtelijke ordening een reactieve aanwijzing gegeven. Deze aanwijzing heeft als gevolg dat de betreffende onderdelen van het bestemmingsplan, waartegen de aanwijzing zich richt, geen deel uit blijven maken van het bestemmingsplan. De reactieve aanwijzing heeft echter geen gevolgen voor het plangebied en de desbetreffende bestemmingen 'Agrarisch' en 'Water'.



In het bestemmingsplan heeft het projectgebied grotendeels de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk een nieuwe of vervangende woning te bouwen. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een bebouwingsconcentratie. Omdat voorliggende ontwikkeling in eerste instantie mogelijk gemaakt zou worden in het bestemmingsplan Buitengebied Laarbeek, was de voorheen geldende bestemming ('agrarische bedrijfsdoeleinden') reeds verwijderd. Abusievelijk is deze, nadat besloten was het initiatief niet (meer) mee te nemen, niet meer teruggeplaatst.

Het bestaande slotenstelsel nabij de Boscheweg is gelegen binnen de bestemming 'Water'. Binnen deze bestemming zijn onder meer water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en het behoud, herstel en/of ontwikkeling van landschappelijke waarden en natuurwaarden opgenomen.

Daarnaast zijn voor het plangebied en de directe omgeving een tweetal gebiedsaanduidingen opgenomen, de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en de gebiedsaanduiding 'overig - ecologische verbindingzone' nabij de Zuid-Willemswaard.

De hartlijn van de rioolpersleiding op de zuidzijde van het perceel is opgenomen op de verbeelding inclusief een beschermings- en onderhoudszone, die is aangeduid met de dubbelbestemming 'Leiding'. Tot slot zijn de archeologische waarden vastgesteld binnen het plangebied middels de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'.

Het voorgenomen initiatief past niet in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied'. Een afwijkingsprocedure is derhalve noodzakelijk. Tot dit doel is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is het relevante beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Met name het planologisch beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan bod. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie van het projectgebied en de planontwikkeling beschreven. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de haalbaarheid beschreven.

2 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het projectgebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het relevante beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het projectgebied hierop inspeelt.

2.1 Provinciaal ruimtelijk beleid

2.1.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Sinds de vaststelling van de SVRO op 1 oktober 2010 zijn door Provinciale Staten diverse besluiten genomen die tot een verandering hebben geleid in de provinciale rol en sturing en het provinciaal beleid. Vanuit de provincie Noord-Brabant is derhalve besloten om de SVRO te actualiseren. Er is hierbij een bewuste keuze gemaakt om niet een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recent is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Er vindt slechts op onderdelen bijsturing plaats welke zijn doorvertaald in de structuurvisie ruimtelijke ordening – partiële herziening 2014, welke op 7 februari 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld.

De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

Op de 'Structurenkaart' van de Structuurvisie is het projectgebied aangeduid als 'kernen in het landelijk gebied'. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). Bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe verstedelijking is zorgvuldig ruimtegebruik voorwaarde.

De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen.

De voorgestane ontwikkeling van het projectgebied voorziet in een beperkte verstedelijking en in de lokale behoefte aan woningen. De herontwikkeling van het plangebied is één van de twee projecten ter bevordering van de instandhouding en versterking van Buitenplaats Eyckenlust. De voorgestane ontwikkeling betreft concreet de realisatie van vervangende nieuwbouw waarmee een kwalitatieve opwaardering van het projectgebied en de versterking van de cultuurhistorie waarde van het gebied.

Conclusie

Het planvoornemen heeft betrekking op de herbouw van de inmiddels gesloopte voormalige boerderij 'Hoeve Boort III'. Het voorliggend initiatief sluit aan op de doelstellingen uit de structuurvisie ruimtelijke ordening.

2.1.2 Verordening Ruimte 2014

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden.

Hierbij heeft naar aanleiding van de structuurvisie ruimtelijke ordening – partiële herziening 2014 eveneens een herziening van de Verordening Ruimte plaatsgevonden. De Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergaderingen van 7 februari en 14 maart 2014 de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld, welke met ingang van 18 maart 2014 in werking is getreden.

In de Verordening ruimte 2014 zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Hierbij is geprobeerd om (verdere) vereenvoudigingen door te voeren. Daarnaast zijn er ook inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd. Op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte is het projectgebied aangeduid als 'groenblauwe mantel'.

In de overige artikelen zijn geen relevante regels opgenomen met betrekking tot de voorgestane ontwikkeling van het plangebied. Hierna wordt nader ingegaan op de, voor het planvoornemen, relevante aspecten.

Groenblauwe mantel (artikel 6)

In de groenblauwe structuur kiest de provincie voor een koppeling van het water- en natuursysteem van Brabant. Door meer samenhang in natuur en water worden het landschap en recreatiemogelijkheden versterkt. Binnen de groenblauwe mantel handelt de provincie een 'ja, mits' benadering. De 'mits' is daarbij vooral gericht op de voorwaarde dat een ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken in het gebied.

De groenblauwe mantel biedt grotendeels ruimte voor ontwikkeling van dezelfde functies als binnen het gemengd landelijk gebied; de omvang van de ruimte verschilt daarbij wel. In de groenblauwe mantel is het beleid met name gericht op functies die de groene waarden in de omgeving ondersteunen. Dat betekent dat functies die geen binding (meer) hebben met de groene omgeving minder ontwikkelingsruimte krijgen.

Met betrekking tot een initiatief in de groenblauwe mantel is bepaald dat nieuwbouw van bedrijfswoningen, burgerwoningen of solitaire recreatiewoningen in het buitengebied in principe is uitgesloten. In afwijking hiervan is in artikel 6.7 opgenomen dat vervangende bouw is toegestaan mits overtollige bebouwing wordt gesloopt en feitelijk en juridisch wordt opgeheven.

Daarnaast kan een bestemmingsplan voorzien in de vestiging of splitsing van een of meer woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (waaronder karakteristieke boerderijen) indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing. Omdat het hierbij gaat om een kwaliteitsverbeterende ingreep kunnen bovendien de kosten van dit behoud of herstel onderdeel uitmaken van de regeling voor kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2).

Zoals in de onderhavige onderbouwing is aangetoond, houdt het initiatief op een goede wijze rekening met voornoemde aspecten.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2)

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet worden aangetoond in de toelichting bij het bestemmingsplan dat de ontwikkeling mogelijk maakt en de ontwikkeling moet passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarin het gelegen.

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bestaat in onderhavige situatie uit de versterking van de Buitenplaats Eyckenlust door het behouden/herstellen van de voormalige woonboerderij tot een herkenbare identiteitsdrager.

Daarnaast vindt een algehele kwaliteitsverbetering van het projectgebied plaats door de sloop van overtollige bebouwing en het aanleggen van diverse landschappelijke elementen. In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op de kwaliteitsverbetering van het landschap alsmede de bijbehorende investeringsbijdrage.

Complex van cultuurhistorisch belang (artikel 24)

In de Verordening ruimte 2014 zijn een aantal bestaande cultuurhistorisch waardevolle complexen in het buitengebied, voor zover niet gelegen in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling aangeduid. Eyckenlust is hier een van. Het gaat bij cultuurhistorisch waardevolle complexen om ensembles bestaande uit één gebouw of een verzameling van gebouwen in samenhang met de directe omgeving, afzonderlijk indicatief aangewezen op een kaart. Het betreft oude kloostercomplexen, militaire complexen, industriële complexen en landgoederen. Deze complexen zijn ook opgenomen en beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart.

Uitgangspunt van de functietoedeling is de bestaande regeling van een bestemmingsplan. Een andere stedelijke functie, waaronder wonen, is in die complexen mogelijk na een specifieke afweging door de gemeente. Het provinciaal belang is gelegen in het behoud en de versterking van de karakteristieke kwaliteiten. In de vereiste verantwoording dient daarom te worden gekeken naar de bijdrage van het plan aan het behouden en versterken van karakteristieke cultuurhistorische gebouwen, als ook naar andere zaken van cultuurhistorisch belang in de directe omgeving. Concreet bestaat dit motivatie document uit :

- Een onderbouwing waarom gebruikt wordt gemaakt van deze regeling (aantonen van de noodzaak);
- Een beschrijving en cartografische weergave van de actuele, aangetaste en verdwenen cultuurhistorische waarden van het complex;
- Een lijst en kaart met de (verdwenen) cultuurhistorische waarden die worden hersteld of worden versterkt;
- Hoe de geplande ontwikkeling een (landschap)-architectonische meerwaarde betekent voor het complex;
- Hoe de voorgenomen ontwikkeling bijdraagt aan de behoud van de historisch (landschap) architectonische kenmerkende stijl van het complex;
- Inzicht in de huidige en de toekomstige exploitatie van het landgoed;
- Hoe de cultuurhistorische waarden van het complex worden beschermd, behouden en versterkt in het bestemmingsplan;

In deze toelichting en bijbehorende bijlagen is een algehele afweging gemaakt omtrent de inpasbaarheid van de nieuwe functie gelet op de aanwezige en/of verdwenen cultuurhistorische waarden. De opgestelde visie Toekomstvisie historische buitenplaats Eyckenlust, welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd, gaat in op instandhouding en versterking van de buitenplaats. Deze visie is nog steeds actueel en de basis voor de beoogde ontwikkeling.

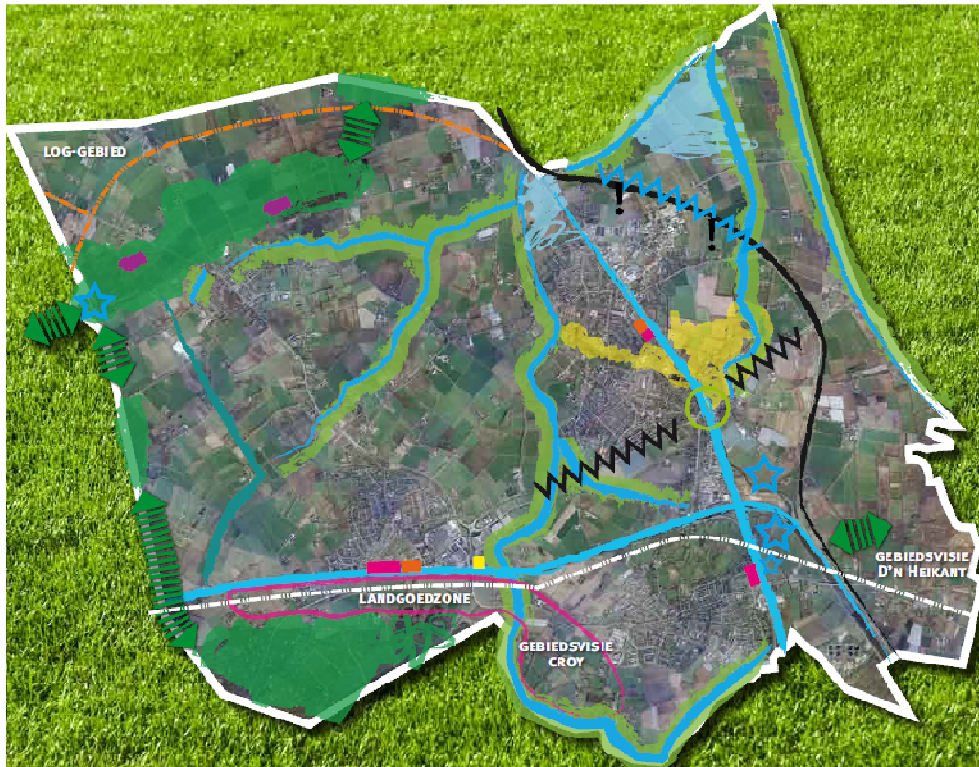
Conclusie

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied past binnen het provinciale beleid, zoals dat geformuleerd is in de Verordening Ruimte Noord-Brabant.

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.1 Structuurvisie 'Groeï in Balans'

Op 16 september 2010 is de Structuurvisie 'Groeï in Balans' vastgesteld door de gemeenteraad van Laarbeek. De Structuurvisie omvat het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen van de gemeente Laarbeek tot 2020. In deze Structuurvisie wordt, na een beleidsinventarisatie en trendbeschrijving, op basis van acht kernkwaliteiten de visie op hoofdlijnen weergegeven. Op basis van de visie worden twaalf speerpunten benoemd voor de ontwikkeling van de gemeente Laarbeek.



Visiekaart Structuurvisie Laarbeek en legenda (Gemeente Laarbeek, 2010).

In 2020 wil de gemeente Laarbeek een krachtige zelfbewuste gemeente zijn die haar landelijke positie op korte afstand van Helmond en Eindhoven benut door de aansluiting op snelle verbindingen met het stedelijk gebied, in combinatie met een aantrekkelijk buitengebied en woon- en leefklimaat.

Aantrekkelijk voor zowel de inwoner als de (stedelijke) recreant en de in Laarbeek wonende forens en kenniswerker, die rust en ruimte ambieert. Om dit te bereiken focust Laarbeek zich op behoud en versterking van een gevarieerd, goed ontsloten en rustiek buitengebied voor de extensieve, routegebonden recreatie. Ook behoud en versterking van de cultuurhistorie en contrastrijkdom binnen de vier kernen, zijn van wezenlijk belang.

Het plangebied ligt op de visiekaart tegen een groter gebied dat is aangeduid als 'groene buffer (groene long – Eyckenlust). Voor dit gebied is het van belang de 'groene' kwaliteit, als uitloopgebied van de kern Beek en Donk te behouden. De voorgestane ont-

wikkeling van het plangebied draagt hieraan bij. Derhalve sluit het initiatief aan op het gemeentelijke beleid, zoals dat in de Structuurvisie verwoord is.

2.2.2 Landschapsonontwikkelingsplan

In 2003 is het landschapsonontwikkelingsplan 'Diversiteit als kernkwaliteit van Laarbeek' opgesteld. In dit landschapsonontwikkelingsplan is beschreven hoe de gemeente om wenst te gaan met de ontwikkeling van het landschap. In het Landschapsonontwikkelingsplan (LOP) zijn de kernkwaliteiten van het buitengebied in Laarbeek benoemd om nieuwe ontwikkelingen een plaats te kunnen geven. Bij het benoemen van deze kwaliteiten heeft de identiteit van het gebied een belangrijke rol gespeeld. Als kernkwaliteiten zijn naar voren gekomen:

- de grote verscheidenheid aan landschapstypen;
- de diversiteit in groenelementen, welke voor de natuur waardevol zijn en tevens als 'mooi en prettig' worden ervaren;
- de cultuurhistorische waarden, die op verschillende plekken duidelijk waarneembaar aanwezig zijn.

Daarnaast zijn kansen benoemd die een positieve bijdrage kunnen leveren aan de kwaliteit van het landschap:

- in het buitengebied meer oriëntatiemogelijkheden creëren;
- het versterken van het gebiedseigen karakter door het toepassen van het juiste beplantingssortiment;
- beken zichtbaar maken en voor de natuur en de recreant aantrekkelijk maken;
- diversiteit agrarisch landgebruik benutten en stimuleren zodat nog meer variatie ontstaat;
- zandpadennetwerk benutten als ecologisch en recreatief netwerk;
- aanwezige landgoederen en klooster als accenten meer aandacht geven;
- recreatief medegebruik van de oude Zuid-Willemsvaart stimuleren;
- oversteekbaarheid van het Wilhelminakanaal verbeteren voor zowel de fauna als de recreant.

Aan de hand van de verschillende landschapstypen zijn zeven deelgebieden onderscheiden. Door bewuste keuzes te maken met betrekking tot type en locatie van ontwikkeling wordt voorkomen dat de gewenste diversiteit omslaat in ongewenste 'verrommeling'. Voor de zeven deelgebieden zijn streefbeelden en een actiepuntenlijst opgesteld. Tevens is naar aanleiding van het LOP een landschapsfonds ingesteld.

Het plangebied ligt tegen deelgebied 2 Leek en De Biezen. De gewenste ontwikkelingen in deelgebied Leek en De Biezen zijn:

- water als ordeningsprincipe voor landgebruik;
- ontwikkelen van natte natuurwaarden;
- beleefbaar, bruikbaar en recreatief aantrekkelijk water.

Specifiek voor Buitenplaats Eyckenlust wordt opgemerkt dat de positie van het landgoed versterkt kan worden door de relatie met de Aa zichtbaar te maken vanaf de nabij gelegen kruising in combinatie met de herinrichting van het afleidingskanaal in Beek en Donk. Het uitgangspunt hierbij is dat de kleinschaligheid van Eyckenlust behouden dient te blijven. Verdere verdichting van het gebied is niet gewenst. De voorgestane

ontwikkeling van het plangebied draagt bij aan een beter beleefbaar, bruikbaar en recreatief aantrekkelijk gebied. Door de sloop van de voormalige agrarische bebouwing en het (gedeeltelijk) vervangen hiervan, wordt de kleinschaligheid van het landgoed versterkt en ontstaat een meer open gebied. Derhalve sluit de voorgestane ontwikkeling van het plangebied aan op het gemeentelijke beleid, zoals dat in het landschapsontwikkelingsplan is geformuleerd.

2.2.3 Integraal Dorpsontwikkelingsprogramma Beek en Donk

In 2008 is door Arcadis in samenwerking met de inwoners van Beek en Donk een Integraal Dorpsontwikkelingsprogramma opgesteld (Van der Giessen, 2008). Het doel van dit programma is om in kaart te brengen hoe de leefbaarheid in deze kernen behouden kan blijven en om aan te geven hoe dit uitgevoerd kan worden. In het programma komen economische, ruimtelijke en sociale factoren van het dorp aan bod.

Uit het dorpsontwikkelingsprogramma blijkt ondermeer dat de inwoners het groene en landschappelijke karakter van het dorp waarderen. Het gaat hierbij niet alleen om het groen in de omgeving, maar ook het groen in het dorp zelf, in de vorm van de Groene Long. De bedreiging van deze groene ruimte is het belangrijkste aandachtspunt voor de inwoners. Het verdwijnen van de groene ruimte wordt onwenselijk gevonden.

Het groene en landschappelijke karakter wordt versterkt door de voorgestane ontwikkeling van het plangebied. Derhalve vormt het dorpsontwikkelingsprogramma geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

2.2.4 Beleidsonderbouwing Hoeve Boort IV, Bosscheweg Beek en Donk

De navolgende tekst is door B&W goedgekeurd als deel van de onderbouwing voor het meewerken aan het plan voor Hoeve Boort IV. In het kader van dit bestemmingsplan is de tekst enigszins geredigeerd.

Cultuurhistorische onderbouwing

Pachtboerderijen hebben door de eeuwen heen deel uitgemaakt van de Buitenplaats Eyckenlust. Hoewel er door de geschiedenis heen veel pachtboerderijen en gronden verkocht zijn, heeft het landgoed aan de oost- en de noordzijde nog boerderijen in bezit. Aan de westzijde zijn alleen de resten van Hoeve Boort III nog bewaard.

Ter versterking van het landgoed is het een goed idee om Hoeve Boort als woonboerderij terug te brengen. Een plan hiervoor is uitgewerkt door de eigenaar. De nieuwe hoeve zal in lijn met de traditie Hoeve Boort IV genoemd worden. Op de plaats van de inmiddels gesloopte Hoeve Boort III is een woning niet wenselijk vanwege de korte afstand tot de Bosscheweg, de nieuwe sluis pal voor de deur en de geluidbelasting op de voorgevel. Daarom is de langgevelboerderij in het plan verplaatst naar de Hannoverse Dreef. Bijgebouwen, zoals de kapberg, de veldschuur en de stal worden opgeknapt of opnieuw opgebouwd, zodat er weer een historisch verantwoord ensemble ontstaat.

De monumentencommissie van Laarbeek heeft dit plan besproken in de vergadering van 30 september 2009. Het advies luidt dat de commissie enthousiast is over het plan en adviseert het college dit verzoek te honoreren. De redenen hiervoor komen in

paragraaf 4.8 aan bod. De navolgende tekst komt uit een door de raad goedgekeurde beleidsnotitie over gemeentelijke monumenten. Deze notitie heeft deels (direct en indirect) betrekking op Hoeve Boort IV.

Doelstelling voor bescherming van objecten

Het dorpskarakter van iedere kern is in het verleden ontstaan. Kleine verschillen in omstandigheden bepaalden de verschillende karakters en de typische kenmerken. Wat in het verleden is ontstaan, bepaalt nog steeds de huidige identiteit van de kern. De overblijfselen uit het verleden verwijzen naar die identiteit en kunnen de inwoners ervan bewust maken. De kernen van Laarbeek hebben allemaal hun eigen karakter en ontstaansgeschiedenis. Rond 1850 ontstonden er naast de landbouw verschillende andere middelen van bestaan.

Daarbij zijn accentverschillen tussen de verschillende dorpen ontstaan. De belangrijkste objecten die de 'eigenheid' van de kernen vertegenwoordigen moeten waar mogelijk behouden blijven.

Algemene geschiedenis van Laarbeek

Vondsten uit de prehistorie wijzen op vroege landbouw. Nederzettingen hebben zich net zoals elders in de regio geconcentreerd op donken in de lage beekdalen en op hoger gelegen zandgronden tussen de Aa en de Dommel. Zandwegen die de nederzettingen verbinden lopen ook alleen over de hoger gelegen delen die in de natte tijden niet onderlopen. Door de eeuwen heen zijn de kernen allemaal voornamelijk afhankelijk geweest van de landbouw. Kasteel Eyckenlust is in de vroege 15^e eeuw nabij Beek ontstaan. Rondom het kasteel is al vroeg een gehucht ontstaan. De generaliteitsperiode van onderdrukking (1648 tot 1795) heeft gezorgd voor stilstand in de ontwikkeling en het verval van de kerken. Het graven van de Zuid-Willemsvaart in 1826 en het aanleggen van verharde wegen parallel aan het kanaal hebben de kernen ontsloten en hun ontwikkeling gestimuleerd.

Beek

In 1300 is er al sprake van inwoners van 'Beke' die tegen betaling gronden mogen ontginnen van de hertog van Brabant. De kern ontwikkelt zich als agrarische nederzetting met lintbebouwing rondom een heuvel of plaats (nu Heuvelplein) waar verschillende lokale zandwegen bij elkaar komen. Landbouw en wegen ontwikkelden zich in eerste instantie op de hoge zandgronden. Groepjes boerderijen ontstonden nabij de kern langs de hoger gelegen wegen naar Erp en Gemert. De lagere beemden werden pas ontgonnen toen de afwatering van de Aa gereguleerd werd. Aan het eind van de 18^e eeuw ontwikkelde het dorp zich weer verder door de uitgifte van nieuwe ontginningsgronden bijvoorbeeld bij de Peeldijk. Industrialisatie kwam wat later op gang door de oprichting van fabrieken voor breikatoen, de stoomzuivelcoöperatie en een koffiebranderij. Beek is altijd de hoofdkern geweest van Beek en Donk met de aanwezigheid van het gemeentehuis, de kerk en een (klooster)school.

3 Planbeschrijving

3.1 Achtergronden

De buitenplaats is gesitueerd ten noordoosten van Beek en Donk en heeft een totale omvang van circa 68 hectare, bestaande uit landbouwgronden, park- boszone en overig terrein. De geschiedenis van de buitenplaats Eyckenlust gaat terug tot de 14^e eeuw toen het een onderdeel was van de heerlijkheid Beek en Donk die in 1392 werd uitgegeven. De eerste gedetailleerde kaart van de buitenplaats is het kadastrale minutenplan uit 1832. De structuur die de huidige buitenplaats karakteriseert was toen reeds aanwezig. Dit betreft de 17^e eeuwse laanstructuur rondom het omgrachte kasteelterrein.

Het grootste deel van de buitenplaats is sinds 2003 wettelijk beschermd op grond van artikel 6 van de Monumentenwet 1988 als complex historische buitenplaats (rijksmonument). Het projectgebied met ondermeer de voormalige boerderij (inmiddels gesloopt) en opstallen (deels gesloopt) maakt geen deel uit van het beschermde complex. De reden hiervoor is dat het plangebied ten tijde van de aanwijzing onvoldoende aansluiting had op de buitenplaats door zijn functie, uitstraling en staat van onderhoud.

De achterliggende reden hiervan ligt in het feit dat de voormalige boerderij in de jaren '70 van de vorige eeuw buiten gebruik is geraakt. In het begin van deze eeuw verloor de boerderij bovendien ook zijn dagelijkse agrarische functie en kwam leeg te staan. Sindsdien is de boerderij steeds meer aan verval onderhevig geraakt en het pand verkeerde in een zodanige slechte staat dat het onoverkomelijk was dat de voormalige boerderij in 2011 werd gesloopt.

3.2 Planvoornemen

In 2008 is een toekomstvisie opgesteld voor de instandhouding en versterking van de buitenplaats Eyckenlust. De rapportage, d.d. 26 augustus 2008, is als bijlage toegevoegd bij de onderhavige onderbouwing. De herbestemming van het projectgebied is hierin opgenomen als één van de twee projecten ter bevordering van de instandhouding en versterking van Buitenplaats Eyckenlust.

In de huidige situatie is in het plangebied nog een veldschuur en een kapberg aanwezig. De stal (voormalige varkensschuur) en mestopslagplaats zijn inmiddels niet meer aanwezig vanwege hun ruïneuze staat. De herbouw van de boerderij in het projectgebied biedt mogelijkheden om de bestaande ruimtelijke structuur en (agrarische) uitstraling en beleefbaarheid van het plangebied te vergroten. De doelstelling is om het projectgebied nadrukkelijker onderdeel uit te laten maken van de buitenplaats Eyckenlust en op deze manier een herkenbare identiteitsdrager te creëren. Daarnaast is deze ontwikkeling noodzakelijk om voor de instandhouding van het landgoed als geheel voldoende economische dragers te behouden.



Bestaande situatie, de voormalige boerderij is reeds gesloopt (BING maps, 2014)



Toekomstige situatie inclusief beoogde landschappelijke inpassing (Croonenburo5, september 2014)

De herbouw van de boerderij is vanwege belemmeringen vanuit diverse milieuhygiënische en planologische aspecten niet mogelijk/wenselijk op de oorspronkelijke locatie. Tot dit doel is de herbouw van de boerderij voorzien aan de noordoostzijde van het projectgebied. Er is nadrukkelijk niet gekozen voor een positionering ten opzichte van de Aa of de Zuid-Willemsvaart. De situering ten opzichte van de Hannoversedreef heeft namelijk een hogere cultuurhistorische relevantie.

De woonboerderij wordt daartoe zodanig gedraaid dat de langgevel parallel aan de Hannoverse Dreef is gesitueerd. Hierdoor wordt het mogelijk om de bestaande ruimtelijke structuur en (agrarische) uitstraling van het projectgebied te vergroten. De gebouwen die, in herstelde staat, in het plangebied blijven staan zijn de kapberg en de veldschuur. Door de voorgestane ontwikkeling zal het plangebied nadrukkelijker onderdeel uit gaan maken van Buitenplaats Eyckenlust. De woonboerderij wordt als zodanig visueel herkenbaar als onderdeel van het landgoed door middel van ondermeer het toepassen van de landgoedkleuren op de luiken (blauw en okergeel), in combinatie met de ligging aan één van de drie toegangsroutes tot het landgoed.

Vanuit cultuurhistorisch perspectief wordt de te herbouwen woonboerderij, als opvolger van de voormalige boerderij 'Hoeve Boort III', aangeduid als 'Hoeve Boort IV'.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Tot dit doel is door IDSS BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage, d.d. 8 juni 2009, is als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd. Hierna zijn de conclusies en bevindingen beschreven.

In de bovengrond zijn plaatselijk bijmengingen met puin, baksteen, asfalt en houtskool waargenomen. Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen. De bovengrond waarin zich bijmengingen bevinden, is licht verontreinigd met lood, zink en minerale olie en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, PCB's en PAK. De bovengrond waarin zintuiglijk geen bijmengingen zijn waargenomen, is niet verontreinigd met de onderzochte zware metalen, PCB's, PAK en minerale olie.

In de ondergrond zijn plaatselijk bijmengingen met baksteen en houtskool waargenomen. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen. Zowel de ondiepe (0,5-1,1 m beneden maaiveld) als de diepere (1,1-2,0 m beneden maaiveld) ondergrond zijn niet verontreinigd met de onderzochte zware metalen, PCB's, PAK en minerale olie. Het grondwater ter plaatse van een van de peilbuizen is licht verontreinigd met barium en minerale olie maar is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, vluchtige aromaten en VOCl.

Gelet op de onderzoeksresultaten dient de hypothese onverdacht voor de onderzoekslocatie formeel te worden verworpen. De gemeten waarden zijn echter dermate gering dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied. Sinds het uitvoeren van het onderzoek is de situatie en het gebruik van het onderzoeksgebied niet zodanig gewijzigd dat (negatieve) effecten anders dan de conclusie van het onderzoek dan ook niet te verwachten zijn.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige objecten binnen de onderzoekszone van rail- en wegverkeer mogelijk wordt gemaakt. Tot dit doel is door Croonen Adviseurs een akoestisch onderzoek verricht. De rapportage van het onderzoek, d.d. 23 november 2012, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de resultaten vermeld.

Het voorliggend initiatief is gelegen in de onderzoekszone van de Bosscheweg. Deze weg valt binnen het regime van de Wet geluidhinder. Volgens de Wet geluidhinder geldt voor alle geluidsgevoelige bestemmingen een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecten geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder zijn gesteld.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 47 dB.

Conclusie

Vanwege het geluidniveau op de gevels en buitenruimte kan gesteld worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en er derhalve geen akoestische belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van de woningen. Sinds het uitvoeren van het onderzoek is de situatie en het gebruik van het onderzoeksgebied niet zodanig gewijzigd dat (negatieve) effecten anders dan de conclusie van het onderzoek dan ook niet te verwachten zijn.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet

in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'. De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van één woning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen. Sinds het uitvoeren van het onderzoek is de situatie en het gebruik van het onderzoeksgebied niet zodanig gewijzigd dat (negatieve) effecten anders dan de conclusie van het onderzoek dan ook niet te verwachten zijn.

4.4 Externe veiligheid

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.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart blijkt dat ten zuidwesten van het projectgebied het zwembad drie Essen is gelegen. Binnen deze locatie is een chloorbleekloogtank van 1.500 liter aanwezig. Voor een dergelijk bedrijf zijn echter geen generieke risicoafstanden beschikbaar. De planlocatie bevindt zich op meer dan 100 meter van het zwembad, derhalve is het niet aannemelijk dat de aanwezigheid van het zwembad een belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Deze conclusie wordt ondersteund door de gemeente Laarbeek en is schriftelijk bevestigd via een

mailwisseling, daterend van 5 november 2009. Tot slot ligt het initiatief buiten de invloedszones van overige risicovolle inrichtingen, transportroutes of leidingen.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied. Sinds het uitvoeren van het onderzoek is de situatie en het gebruik van het onderzoeksgebied niet zodanig gewijzigd dat (negatieve) effecten anders dan de conclusie van het onderzoek dan ook niet te verwachten zijn.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Er moet een noodzakelijke ruimtelijke scheiding worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven moet worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Ondanks het feit dat de Bosscheweg, met de komst van de oostelijker gelegen N272, niet meer de voornaamste verbindingsroute vormt kan voor de inschatting van de gewenste richtafstanden op basis van de milieucategorie uitgegaan worden van het omgevingstype 'gemengd gebied' (Bron: Bedrijven en milieuzonering, 2009). In en in de directe omgeving van het plangebied is echter geen (agrarische) bedrijvigheid aanwezig die hinder veroorzaakt. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied betreft de realisatie van één woning, zodat ook geen hinderlijke activiteiten worden toegevoegd.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.6 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het

plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door CroonenBuro5 navolgende watertoets opgesteld.

4.6.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Werken met water voor nu en later'.

Het Waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. De desbetreffende uitgangspunten hebben betrekking op wateroverlastvrij bestemmen, gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater, doorlopen van de afwegingsstappen, hydrologisch neutraal ontwikkelen, water als kans, meervoudig ruimtegebruik, voorkomen van vervuiling en de waterschapsbelangen.

Het beleid van de gemeente Laarbeek voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Waterplan Laarbeek opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd.

Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden. Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan 'Werken met water, voor nu en later' en het Waterplan Laarbeek gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

4.6.2 Locatiestudie

Het plangebied is gelegen aan de rand van de bebouwde kom, waarbij er geen oppervlaktewater en/of sloten of greppels aanwezig zijn. Het initiatief wordt begrensd door de Zuid-Willemsvaart en een afwateringskanaal, beide watergangen zijn opgenomen in de Keur (2011). Middels de digitale watertoets is vastgesteld dat het plangebied is gesitueerd in een 'knelpunt stedelijke wateropgave'. Op basis van de voortgangsrapportage 'stedelijke wateropgave in het beheersgebied Aa en Maas', d.d. september 2011, is vastgesteld dat door reeds gedane aanpassingen er geen knelpunten (meer) aanwezig zijn met betrekking tot de stedelijke wateropgave. Tot slot is een rioolpersleiding gesitueerd op de zuidzijde van het perceel, waarbij een rechtstrook van 3,5 meter, gemeten aan weerszijden vanuit het hart van de leiding, moet worden vrijgehouden voor eventuele onderhoudswerkzaamheden.

De planlocatie zelf ligt op een maaiveldniveau van circa 13,7 m + NAP (www.ahn.nl), waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 20-40 cm onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand 120 cm onder maaiveld (wateratlas provincie Noord-Brabant). De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort zwak lemig fijn zand (www.bodemdata.nl).

Uit gegevens van Waterschap Aa en Maas blijkt dat de doorlatendheid van het plangebied vanaf maaiveld tot aan het grondwaterniveau als goed mag worden beschouwd, derhalve is uitgegaan van een theoretische k-waarde van 1.0 m/dag. Deze gronden zijn geclassificeerd als een hoge zwarte enkeerdgrond.

Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting eenmaal per 10 jaar voorkomt.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)*	Toekomstige situatie (m ²)*
Dakoppervlakte bebouwing	835	670
Terreinverharding	665	830
Onverhard terrein	7.170	7.170
Totaal	8.670	8.670

* indicatieve maatvoering

4.6.3 Waterkwantiteit

Aangezien het voorliggend initiatief geen (nadelige) invloed heeft op de verhouding tussen het onverhard en verhard terrein hoeven formeel geen maatregelen getroffen te worden met betrekking tot een bergingsvoorziening. Deze conclusie wordt onderstreept aan de hand van de HNO-tool, derhalve voldoet het planvoornemen aan het principe 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen'.

De gezamenlijke ambitie van het Waterschap en de gemeente Laarbeek is echter om zo min mogelijk nieuwe verharding op het rioolstelsel aan te sluiten. Het hemelwaterbeleid voor afkoppelen is om minimaal 15 mm te compenseren per m² nieuw verhard oppervlak. De totale oppervlakte aan nieuw verhard terrein bedraagt circa 1.185 m². Conform dit beleid dient een waterbergingsvoorziening van minimaal 18 m³ gerealiseerd te worden.

Hierbij wordt geadviseerd om de benodigde berging, gezien de aard en omvang van het plangebied, door middel van een bovengrondse infiltratievoorziening te realiseren. Het hemelwater wordt opgevangen waarnaar deze (vertraagd) kan infiltreren in de ondergrond of vertraagd wordt afgevoerd naar de nabijgelegen watergangen.

Geadviseerd wordt om de realisatie van de bovengrondse infiltratievoorziening te combineren met de voorgenomen landschappelijke inpassing van het plangebied. Tot dit doel wordt het bestaande slotenstelsel aan de Bosscheweg doorgetrokken, waardoor het waterbergend vermogen wordt vergroot.

4.6.4 Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuillende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

De aansluiting op het gemeentelijk rioolsysteem zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsysteem voor hemel- en vuilwater. Het afvalwater van de op te richten gebouwen zal worden afgevoerd via de aanwezige riolering. De aansluiting op het gemeentelijk rioolsysteem zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsysteem voor hemel- en vuilwater. Het vuilwatersysteem wordt direct aangesloten op het bestaande gemeentelijk rioolstelsel, dat ter hoogte van de Bosscheweg is gelegen. Het hemelwater wordt binnen het plangebied geborgen.

4.6.5 Proces

De bovenstaande conclusies en bevindingen zijn middels de onderhavige procedure bij het Waterschap Aa en Maas neergelegd voor een wateradvies. Het waterschap heeft per email van 12 juni 2015 aangegeven dat zij in kan stemmen met het voornemen en geen opmerkingen heeft op het plan.

4.7 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen moeten worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

4.7.1 Eindrapportage vleermuizen- uilenonderzoek

Naar aanleiding van de voorgenomen sloop van de vervallen woonboerderij en de conclusies en bevindingen uit de verrichte quickscan flora en fauna (2009) is een nader onderzoek verricht naar de aanwezigheid van vleermuizen en uilen. De rapportage, d.d. 12 november 2010, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies en bevindingen vermeld.

Bij de start van het onderzoek was een groot gedeelte van de boerderij en de aanwezige bijgebouwen reeds ongeschikt voor vleermuizen. Verblijfplaatsen en kolonies zijn hierbij dan ook niet aangetroffen. In de niet aangetaste open kapschuur hangen twee kasten. Een kerkuilenkast en een andersoortige kast. Beide kasten zijn in gebruik, de één door kerkuilen en de ander door een groepje gewone dwergvleermuizen. De kapschuur waar deze kasten hangen, zal behouden blijven.

De vliegroutes en de plaats waar vaak gevoerageerd wordt liggen buiten het plangebied, tegen de grens van het plangebied aan. De voorgenomen plannen zullen daarop niet van invloed zijn, mits deze plaatsen niet verlicht gaan worden.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan in alle redelijkheid worden gesteld dat de voorgenomen plannen geen negatieve invloed zullen hebben op de vleermuisactiviteiten die zijn vastgesteld binnen het plangebied. Voor wat betreft vleermuizen zijn er geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de Flora- en faunawet. Tot slot zijn er geen uilen waargenomen of gehoord tijdens de veldbezoeken. Ondanks dat, wordt de kerkuilenkast in de kapschuur, volgens zeggen, wel gebruikt. De kapschuur blijft behouden en er zijn dan ook geen problemen te verwachten.

4.7.2 Actualisatie quickscan flora en fauna

Door Croonen Adviseurs is in 2009 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Gezien de verstreken tijd en het in de tussentijd verrichte vleermuizen- en uilenonderzoek heeft tevens een actualisatie van de quickscan flora en fauna plaatsgevonden. De rapportage, d.d. 4 december 2012, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies en bevindingen vermeld.

Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Er bevindt zich geen EHS binnen het plangebied. Wel komt EHS voor in de omgeving van het plangebied, echter buiten de invloedssfeer van de ontwikkeling. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake.

Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebieden) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS) of een voortoets (Natuurbeschermingswet 1998).

Beschermde soorten (Flora- en Faunawet)

In het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten aangetroffen die de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wezenlijk kunnen beïnvloeden. De kerkuil en de zwermende vleermuizen bevinden zich in de veldschuur die behouden blijft en dit zorgt derhalve niet voor problemen. In het kader van de Flora- en faunawet zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. Tot dit doel zijn in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' de archeologische waarden en -verwachtingswaarden van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant opgenomen als dubbelbestemming ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden.

Het projectgebied heeft deels een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Gezien de aard en omvang van het planvoornemen is derhalve nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. Tot dit doel is door Becker & Van de Graaf een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek verricht. De rapportage, d.d. mei 2010, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies en bevindingen weergegeven.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek wordt verwacht dat het plangebied op een vlakte van ten dele verspoelde dekzanden ligt en dat er sprake is van een enkeerdgrond. In het plangebied kunnen archeologische resten vanaf het Paleolithicum aangetroffen worden. Met name de kans op archeologische resten vanaf de Late Middeleeuwen is vrij groot gezien vondsten in de directe omgeving van het plangebied. Er kunnen mogelijk meerdere archeologische niveaus aangetroffen worden, onder het esdek en in de top van de C-horizont.

Het veldonderzoek heeft aangetoond dat de vermoedelijk oorspronkelijk aanwezige enkeerdgronden tot meer dan een meter zijn omgewerkt. Omdat de verstoringen vermoedelijk tot in de top van de Chorizont reiken, is de kans klein dat eventueel aanwezige archeologische waarden op deze locatie onverstoord aanwezig zijn.

Op basis van de verkregen resultaten wordt een nader archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.8.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de Modernisering van de Monumentenzorg is het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de Momo dient in de toelichting van elk bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

De Provincie Noord-Brabant heeft in december 2010 de Cultuurhistorische Waardenkaart herzien, welke sinds augustus 2012 volledig digitaal raadpleegbaar is. Middels de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant zijn de cultuurhistorische waarden van het plangebied onderzocht.

Het landgoed Eyckenlust is hierbij benoemd als een cultuurhistorisch waardevol vlak. Binnen het landgoed zijn daarnaast diverse objecten opgenomen als rijksmonument of aangeduid op basis van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Tot slot heeft het omliggende wegennetwerk, waaronder de Bosscheweg en de Hannoverse Dreef, een hoge historische geografische waarde en is de aanwezige groenstructuur benoemd als historisch groen.

De monumentencommissie van de gemeente Laarbeek heeft reeds positief gereageerd op de beoogde ontwikkeling van het projectgebied. Hierbij zijn in een advies aan Burgemeester en wethouders van de gemeente Laarbeek, d.d. 6 oktober 2008 de onderstaande conclusies en bevindingen benoemd:

- Landschappelijk is het plan een enorme verbetering door het doortrekken van de laan en de verplaatsing van de boerderij.
- Uit cultuurhistorisch oogpunt is het fraai dat Buitenplaats Eyckenlust aan de noordwestzijde weer gemarkeerd wordt met een boerderij in de historische kleuren.
- Of de boerderij een kopie moet worden van het eertijdse model is discutabel. De commissie kan zich ook voorstellen dat een eigentijdse variant op het langgeveltype de historische waarde van de echte oude boerderijen van het landgoed meer respecteert.
- Het wordt toegejuicht als van de oude boerderij de houten gebintconstructie nog gebruikt zou kunnen worden in de nieuwe boerderij.

Met betrekking tot de cultuurhistorische waarde van het projectgebied zelf is door een de Stichting tot behoud van Particuliere Historische Buitenplaatsen een memo opgesteld. De notitie, d.d. 19 maart 2010, is voor de volledigheid als bijlage opgenomen. Hierin is aangegeven dat de cultuurhistorische waarde wordt versterkt door het projectgebied als één geheel te ontwikkelen. Door de bijgebouwen te handhaven ontstaat visueel een boerenerf. Daarnaast wordt hiermee voorkomen dat het projectgebied volledig in het teken van de woonfunctie komt te staan.

De bovenstaande randvoorwaarden en uitgangspunten zijn gehanteerd bij de nadere uitwerking en detaillering van het planvoornemen.

4.8.3 Conclusie

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied archeologische of cultuurhistorische waarden worden aangetast.

4.9 (Kwaliteitsverbetering van het) landschap

4.9.1 Algemeen

De provincie Noord-Brabant heeft in haar beleid aangegeven veel belang te hechten aan een goede landschappelijke inpassing bij nieuwe ontwikkelingen. Om de inrichtings- en ontwerp kwaliteit te verbeteren, dient hieraan in de planvoorbereiding nadrukkelijk aandacht te worden besteed. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient ingevolge de provinciale Verordening Ruimte bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de projectlocatie en de naaste omgeving.

De eis dat de ontwikkeling bij dient te dragen aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit is vertaald in artikel 3.2 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'. Uit dit artikel volgt dat de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording bevat van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisatie van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling betrekking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven.

4.9.2 Landschapsinvesteringsregeling gemeente Laarbeek

De gemeente Laarbeek vindt het van belang dat de wijze waarop met de landschapsinvesteringsregeling wordt omgegaan zorgvuldig plaatsvindt. Tot dit doel heeft de gemeente de 'landschapsinvesteringsregeling gemeente Laarbeek'. In deze landschapsinvesteringsregeling wordt gestreefd naar een zoveel als mogelijke uniforme aanpak, waarbij elke gemeente afzonderlijk accenten kan leggen. Hierbij worden, afhankelijk van de impact op de omgeving, de onderstaande categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen)

De voorgenomen ontwikkeling en bestemmingsplanwijziging behoort tot categorie 3.

4.9.3 Inrichtingsplan

Uitgangspunten en randvoorwaarden

Ten behoeve van het voorliggend initiatief vindt een bestemmingswijziging plaatst. De (historische) relatie met de Buitenplaats Eyckenlust maakt een landschappelijke inpassing noodzakelijk. De realisatie van de landschappelijke inpassing is uitgewerkt in een inrichtingsplan, d.d. 20 oktober 2014, en is als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd. Het erfinrichtingsplan dient niet alleen aan te sluiten op de bestaande structuur maar dient tevens aansluiting te zoeken met het omliggend gebied en indien mogelijk te versterken. De wijze waarop de locatie wordt ingepast is afhankelijk van:

- het betreffende landschapstype, in historisch, actueel en toekomstig opzicht en de daaraan te onderkennen landschaps- en/of natuurwaarden;
- de schaal en uitstraling van de bebouwing op het perceel naar de omgeving;
- de aanwezigheid van waardevolle landschapselementen op of in de directe omgeving van het perceel;
- eventuele beleidsaspecten (provinciaal 'gebiedspaspoort'; gemeentelijk gebiedsvisie, landschapsbeleids-/ontwikkelingsplan, welstandsbeleid);

De kwaliteitsverbetering waarmee de bestemmingswijziging gepaard gaat, is uitgewerkt in een inrichtingsplan. Er is daarbij naar een balans gezocht tussen de impact van de ruimtelijke ontwikkeling enerzijds en de (tegen)prestatie die geleverd moet worden voor de kwaliteit van het landschap anderzijds. Hierbij is zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij de omschrijvingen zoals deze opgenomen zijn in de bijlagen bij het Stimuleringskader Groene en blauwe diensten van de provincie Noord-Brabant.

Landschappelijke inpassing

De wijze waarop bij deze ontwikkeling rekening is gehouden met relevante ruimtelijke kwaliteiten en randvoorwaarden vanuit de omgeving is reeds op verschillende plaatsen in de toelichting behandeld. Waar aan de orde, houdt dit plan voldoende rekening met die aspecten. Ten behoeve van een correcte landschappelijke inrichting en inpassing wordt het projectgebied door middel van een drietal inrichtingsmaatregelen landschappelijk ingepast:



Inrichtingstekening Hoeve Boort IV, CroonenBuro5, 20 oktober 2014

De voorgenomen uitbreiding wordt door middel van een brede houtsingel, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1.240 m², landschappelijk ingepast. De houtsingel wordt toegepast aan de zuidwestzijde van het perceel en dient ten behoeve van een groene afscherming naar de Bossheweg. Een houtsingel is een brede, landschappelijk waardevolle afscheiding, die bestaat uit een mengeling van inheemse boom- en struikvormende beplanting. Het betreft een lijnvormig landschapselement van circa 7,5 meter breed. De toegepaste beplanting zal bestaan uit groepen van minstens 5-7 stuks per soort. Op deze manier wordt een gevarieerd beeld bereikt en wordt voorkomen dat de langzaam groeiende soorten worden overgroeid door snel groeiende soorten.

2. Historische laanstructuur Hannoversedreef

De herbouw van de boerderij is voorzien aan de noordoostzijde van het projectgebied, gesitueerd aan de Hannoverse Dreef. De Hannoverse Dreef is een historisch onderdeel van het lanenstelsel en vormt één van de drie toegangswegen tot de Buitenplaats Eyckenlust. Van de oorspronkelijke laanstructuur resteren momenteel nog maar enkele eiken. Door middel van het herplanten van de eikenlaanbomen (*Quercus Robur*) wordt het verband met de bestaande laan aan de overzijde van het afleidingskanaal versterkt en de plek meer bij het landgoedkarakter van Eyckenlust betrokken. Door de opwaardering van de laanbeplanting wordt de onderlinge verbondenheid van de Hoeve Boort IV met de Buitenplaats Eyckenlust benadrukt en krijgt de Hannoverse Dreef, als ontsluitingsweg van het landgoed, een hoogwaardigere uitstraling.

3. Bloemrijk graslandvegetatie

De landschappelijke inpassing wordt, afgezien van een hakhoutsingel en de versterking van de historische laanstructuur, vormgegeven middels de realisatie van een bloemrijk graslandvegetatie, bestaande uit een gevarieerde kruidachtige begroeiing van inheemse grassen en kruiden.

De openheid van het landschap wordt versterkt en de aansluiting op het omliggend agrarisch landschap en de Buitenplaats Eyckenlust behouden. De toepassing van bloemrijk grasland in het projectgebied biedt de mogelijkheid om een gevarieerd en natuurlijk beeld te creëren. Door goed beheer kan er zich een duurzame natuurlijke vegetatie ontwikkelen. Een bloemrijk resultaat kan reeds vanaf het tweede of derde jaar verwacht worden. Bij de toepassing van een eenvoudig, middelhoog mengsel kan qua sortiment gedacht worden aan de toepassing van bijvoorbeeld duizendblad, margriet, rolklaver en scherpe boterbloem.

Kwaliteitsinvestering

Op grond van de berekening, horende bij het inrichtingsplan, kan gesteld worden dat de kosten van de landschappelijke kwaliteitsinvestering ruimschoots meer bedragen dan de minimaal vereiste tegenprestatie van 20% van de berekende toename van de grondwaarde. Daarmee wordt voldaan aan de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap volgens artikel 3.2 van de Verordening ruimte en de landschapsinvesteringsregeling gemeente Laarbeek.

5 Wijze van bestemmen

De in dit bestemmingsplan gehanteerde wijze van bestemmen is afgestemd op het bestemmingsplan Buitengebied, 1e herziening. De hierin opgenomen regeling voor de bestemmingen Agrarisch, Wonen – Landgoed en Leiding is overgenomen. De bestemming Wonen – Landgoed is aangevuld met een voorwaardelijke bepaling ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Het bestemmingsplan voldoet aan de RO-standaarden 2012.

6 Haalbaarheid

6.1 Economische haalbaarheid

De kosten van de realisering van dit plan en eventuele planschade komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Aan dit project zijn voor de gemeente Laarbeek geen kosten verbonden. Daarnaast heeft de gemeente Laarbeek met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin de (financiële) voorwaarden van onderhavige planologische ontwikkeling zullen worden vastgelegd. De economische uitvoerbaarheid van het planvoornemen wordt hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het bestemmingsplan is toegezonden aan de vooroverlegpartners. In dit kader heeft het Waterschap Aa en Maas aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan.

De provincie Noord Brabant verzoekt de informatie en de onderzoeken te actualiseren. De gemeente acht dit niet noodzakelijk omdat de onderzoeken nog steeds voldoen aan de actuele situatie en er geen reden is om een nieuw onderzoek uit te voeren. Tevens heeft de provincie aangegeven dat het initiatief onderdeel is van een cultuurhistorisch waardevol complex. Dit is verwerkt in de toelichting. In de paragraaf over de Verordening ruimte 2014 is de relevante passage toegevoegd en aangegeven hoe hier middels het initiatief aan wordt voldaan.

Na vooroverleg is het ontwerp bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.