

bestemmingsplan  
'Horecagelegenheid Asdonkseweg 6,  
Aarle-Rixtel'  
gemeente Laarbeek

status:  
datum:  
projectnummer:  
adviseurs:

ontwerp  
1 juli 2015  
200770R.2035  
Rnu



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN  
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT  
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

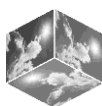
INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



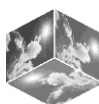
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING  
DIGITALE INFORMATIE  
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

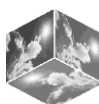


## Inhoudsopgave

|                    |                                    |           |
|--------------------|------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleiding</b>                   | <b>1</b>  |
| 1.1                | Aanleiding                         | 1         |
| 1.2                | Ligging van het plangebied         | 1         |
| 1.3                | Het vigerende bestemmingsplan      | 2         |
| 1.4                | Leeswijzer                         | 3         |
| <br>               |                                    |           |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Projectprofiel</b>              | <b>4</b>  |
| 2.1                | Inleiding                          | 4         |
| 2.2                | Bestaande situatie                 | 4         |
| 2.3                | Planvoornemen                      | 4         |
| 2.4                | Parkeren                           | 6         |
| <br>               |                                    |           |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Beleid</b>                      | <b>7</b>  |
| 3.1                | Inleiding                          | 7         |
| 3.2                | Rijksbeleid                        | 7         |
| 3.3                | Provinciaal beleid                 | 9         |
| 3.4                | Gemeentelijk beleid                | 15        |
| <br>               |                                    |           |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Sectorale aspecten</b>          | <b>18</b> |
| 4.1                | Algemeen                           | 18        |
| 4.2                | Archeologie en cultuurhistorie     | 18        |
| 4.3                | Bedrijven en milieuzonering        | 19        |
| 4.4                | Bodem- en grondkwaliteit           | 20        |
| 4.5                | Externe veiligheid                 | 20        |
| 4.6                | Flora en fauna                     | 21        |
| 4.7                | Geluidhinder                       | 22        |
| 4.8                | Luchtkwaliteit en het besluit NIBM | 23        |
| 4.9                | Geurhinder en veehouderij          | 23        |
| 4.10               | Kabels en leidingen                | 24        |
| 4.11               | Water                              | 24        |
| <br>               |                                    |           |
| <b>Hoofdstuk 5</b> | <b>Eindconclusie</b>               | <b>25</b> |
| <br>               |                                    |           |
| <b>Hoofdstuk 6</b> | <b>Juridische planopzet</b>        | <b>26</b> |
| 6.1                | Wettelijk kader                    | 26        |



|                                       |                                  |           |
|---------------------------------------|----------------------------------|-----------|
| 6.2                                   | Planonderdelen                   | 26        |
| 6.3                                   | Inhoud algemeen                  | 26        |
| 6.4                                   | Regels                           | 26        |
| <b>Hoofdstuk 7    Uitvoerbaarheid</b> |                                  | <b>29</b> |
| 7.1                                   | Economische uitvoerbaarheid      | 29        |
| 7.2                                   | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 29        |
| <b>Hoofdstuk 8    Procedure</b>       |                                  | <b>30</b> |
| 8.1                                   | De te volgen procedure           | 30        |
| 8.2                                   | Vooroverleg                      | 30        |



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het herzien van het bestemmingsplan voor het adres Asdonkseweg 6 te Aarle-Rixtel, is de wens om naast de geldende dagrecreatieve bestemming van het Landgoed D'n Heikant ook een volwaardige horecagelegenheid toe te staan. In de huidige situatie is de horecafunctie ondergeschikt en ondersteunend aan de dagrecreatieve activiteiten ter plaatse. Voor de continuering van het bedrijf is het van belang dat de horeca een volwaardige functie krijgt zonder directe koppeling aan de dagrecreatieve activiteiten.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is binnen de ter plaatse geldende bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie' de horecafunctie van ondergeschikte betekenis. Volwaardige horeca is op basis van deze bestemming niet toegestaan.

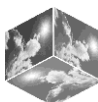
Om een volwaardige horecafunctie ter plaatse mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Met onderhavig bestemmingsplan wordt dit planvoornemen planologisch-juridisch bekrachtigd.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft het adres Asdonkseweg 6 te Aarle-Rixtel. Het ter plaatse gevestigde Landgoed D'n Heikant is gelegen in het gelijknamige gebied Heikant in het zuidoostelijke deel van het buitengebied van de gemeente Laarbeek tussen de Zuid-Willemsvaart en de gemeentegrenzen van Helmond en Gemert-Bakel.



*Uitsnede ligging plangebied*



Het plangebied beslaat het ter plaatse planlogisch-juridisch vastgelegde bouwperceel met de bestemming 'Recreatie-Dagrecreatie'.

### 1.3 Het vigerende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse is het bestemmingsplan 'Buitengebied Laarbeek', dat door de Raad is vastgesteld op 6 juli 2010. Het bestemmingsplan is vervolgens op 28 juni 2012 gedeeltelijk onherroepelijk geworden. De onderdelen van het bestemmingsplan die zijn vernietigd hebben geen betrekking op het plangebied van onderhavige bestemmingsplanherziening.



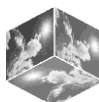
*Uitsnede vigerend bestemmingsplan*

Aan het perceel is de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie' toegekend. Deze gronden zijn bestemd voor dagrecreatieve voorzieningen met daarbij behorende ondergeschikte horeca. Tevens zijn de gronden bestemd voor bedrijfswoningen, aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, sport-, spel- en speelvoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Over het gehele bestemmingsvlak is de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' opgenomen. Dit geldt voor de cultuurhistorische bebouwing. Voor deze gebouwen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Ook geldt ter plaatse de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'.

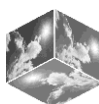
In het vigerende bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen om een volwaardige horecafunctie aan de ter plaatse geldende bestemming toe te voegen. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk.



#### **1.4 Leeswijzer**

Na dit inleidende hoofdstuk worden eerst een beschrijving gegeven van de omgeving van het plangebied en het plangebied zelf, alsmede het planvoornemen. In hoofdstuk 3 wordt kort de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente uiteengezet. Onderdeel van de uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden zijn onder andere milieuhygiënische aspecten. Daaraan wordt aandacht besteed in hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 5 bestaat uit een juridische beschrijving van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan. Tenslotte wordt aandacht besteed aan de haalbaarheid en de procedure, die onderhavig bestemmingsplan moet doorlopen.



## **Hoofdstuk 2    Projectprofiel**

### **2.1    Inleiding**

Het planvoornemen gaat uit van het toevoegen van een volwaardige horecafunctie qua gebruiksmogelijkheid bij de dagrecreatieve activiteiten op het Landgoed D'n Heikant. In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de bestaande situatie ter plaatse en vervolgens op de beoogde situatie.

### **2.2    Bestaande situatie**

Aan de Asdonkseweg in het buitengebied van de gemeente Laarbeek is Landgoed D'n Heikant gelegen. In 2005 is de eigenaar daar begonnen met het aanbieden van boerengolf met aansluitend een barbeque en borrel voor groepen. In de afgelopen 10 jaar is het bedrijf flink gegroeid. In 2013 verkreeg het bedrijf de NGF kwalificatie voor de golfbaan en werden er grasgreens aangelegd en een Golfclub opgericht.

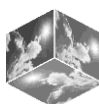
Op het Landgoed D'n Heikant worden nu veel dagrecreatieve activiteiten in combinatie met eten en drinken georganiseerd voor bedrijven, vriendengroepen en familie-uitjes. Deze activiteiten bestaan meestal uit een arrangement. Deze arrangementen bestaan uit een recreatieve activiteit (zoals golfen (golfterrein), boerenmidgetgolf, djembé clinic, GPS-tochten, schilderen, segway, klootschieten, solextochten, fietstrein, buggy rijden, lasergamen) in combinatie met ondergeschikte horeca.

Deze activiteiten vinden op het landgoed of in de directe omgeving van het landgoed plaats. Het landgoed fungeert bij de diverse tochten steeds als uitvalbasis. De dagrecreatieve activiteiten worden in de meeste gevallen afgesloten met een hapje en/of een drankje. Dit horecadeel is daarbij ondergeschikt aan de dagrecreatieve activiteiten.

### **2.3    Planvoornemen**

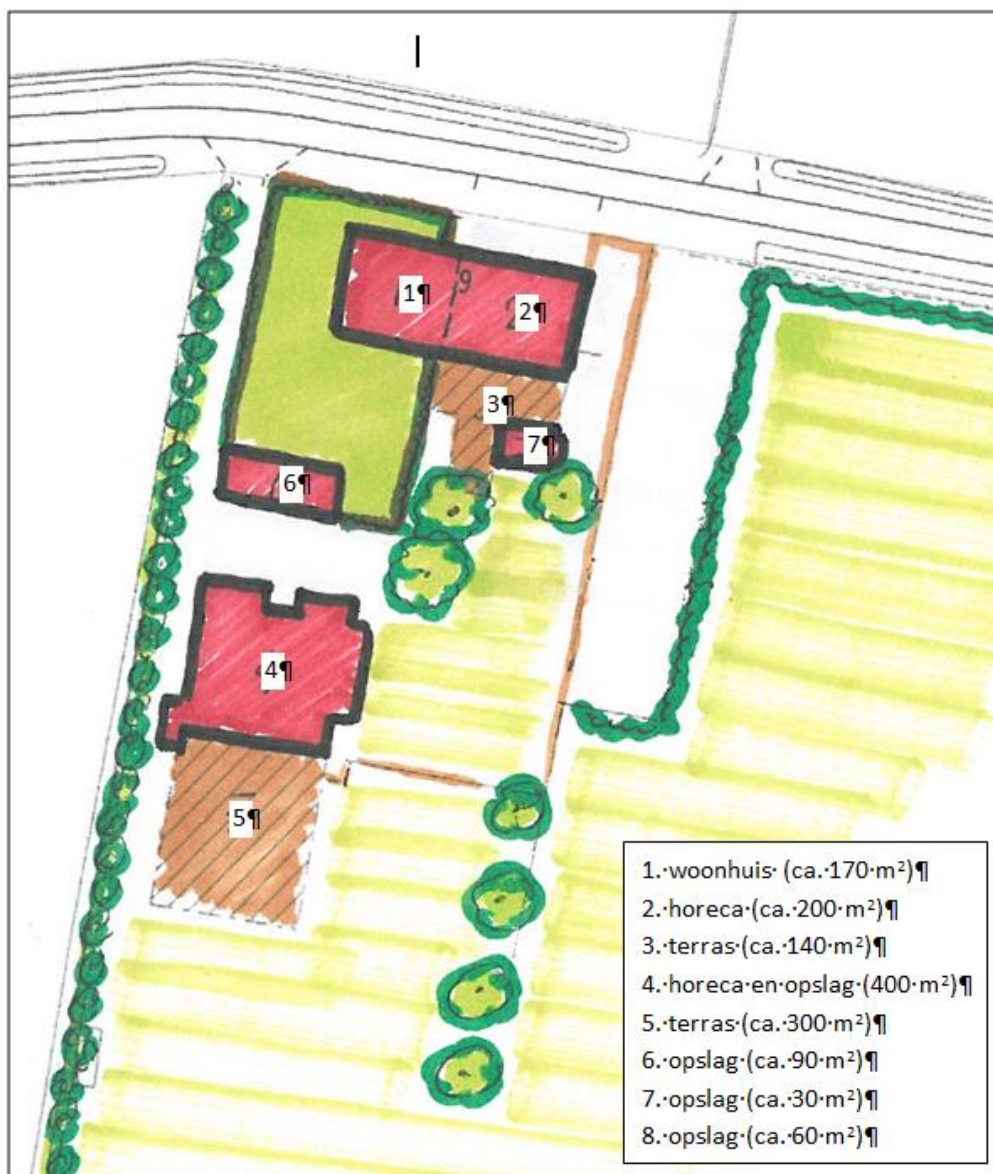
Het planvoornemen betreft het planologisch-juridisch mogelijk maken van een volwaardige horecafunctie qua gebruiksmogelijkheid bij het onderhavige dagrecreatieve bedrijf. Voorheen was alleen een ondergeschikte horecavoorziening ondersteunend aan de dagrecreatieve activiteiten mogelijk.

Het mogelijk maken van volwaardige horeca qua gebruiksmogelijkheid is voor Landgoed D'n Heikant van groot belang vanwege de continuering van het bedrijf. Het is daarbij nadrukkelijk niet de bedoeling dat de dagrecreatieve activiteiten worden beëindigd. Ter versterking van de bestaande activiteiten is uitbreiding van het horecadeel tot volwaardige horeca (inclusief de terrassen overeenkomstig de horecavergunning) wenselijk om het voortbestaan van Landgoed D'n Heikant te kunnen waarborgen. Hierbij moet ook gedacht worden aan een restaurant. De volwaardige horeca zal plaatsvinden in de bestaande bebouwing en op de bestaande terrassen, waarbij gebruik wordt gemaakt van de reeds aanwezige (horeca) voorzieningen. Het bedrijfsvloeroppervlak, zijnde de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een gebouw en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening een horecafunctie, bedraagt hiervoor 880 m<sup>2</sup>. Concreet betreft dit een





gedeelte in de boerderij (200 m<sup>2</sup>), de schuur (240 m<sup>2</sup>) en de terrassen 1 en 2 (samen 440 m<sup>2</sup>).



*Kaart indeling landgoed D'n Heikant*

Volgens het geldende bestemmingsplan mag ter plaatse 720 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen worden opgericht. Van dit maximum toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen wordt dus voor de horecafunctie 200 m<sup>2</sup> binnen de boerderij en 240 m<sup>2</sup> binnen de schuur gebruikt. dus in totaal wordt 440 m<sup>2</sup> aan oppervlakte van bedrijfsgebouwen voor horeca gebruikt. De overige oppervlakte aan bedrijfsgebouwen is in gebruik ten behoeve van opslag.



## 2.4 Parkeren

Voor het uitbreiden van het horecadeel tot volwaardige horeca worden de parkeerkencijfers gehanteerd zoals deze gepubliceerd zijn door het CROW (huidige versie ASVV 2012). De parkeernormen voor de verschillende aanwezige en toekomstige functies bedragen:

- a. 2 parkeerplaatsen per woning;
- b. 8 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> BVO horeca;
- c. 4 parkeerplaatsen per hectare recreatie;

Op basis hiervan bedraagt de parkeerbehoefte voor onderhavige situatie:

- 1 woning x 2 parkeerplaatsen = 2 parkeerplaatsen;
- 900 m<sup>2</sup>/100 x 8 parkeerplaatsen = 72 parkeerplaatsen;
- 7 hectare x 4 parkeerplaatsen = 28 parkeerplaatsen.

Het totaal aantal parkeerplaatsen komt hiermee op 102 parkeerplaatsen. Aangezien de functie horeca overdag onderdeel uit maakt van de gehele recreatieve voorziening en het horecagedeelte ook in de avonden geopend zal zijn wanneer er geen recreatieve activiteiten plaatsvinden is er sprake van dubbelgebruik waardoor het aantal parkeerplaatsen gehalveerd kan worden en volstaan kan worden met 51 parkeerplaatsen.



## Hoofdstuk 3    **Beleid**

### **3.1    Inleiding**

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 het plangebied weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede uitgangspunt voor het lokale maatwerk zullen zijn.

### **3.2    Rijksbeleid**

#### **3.2.1    Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

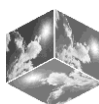
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend,



bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

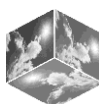
Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een dermate kleinschalige ontwikkeling en vindt plaats binnen de bestaande bebouwing aanvullend op de bestaande recreatieve activiteiten, dat geen nationale belangen in het geding zijn.

### **3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte genoemd, is op 30 december 2011 voor een groot deel in werking getreden en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. Uiteindelijk zal het Barro regels bevatten voor de borging van dertien nationale belangen. Momenteel bevat het Barro 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.



In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

### **3.3 Provinciaal beleid**

#### **3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening**

De Structuurvisie ruimtelijke ordening (structuurvisie RO) geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

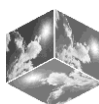
Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO vastgesteld. De wijzigingen die in de herziening zijn verwerkt zijn het gevolg van onder meer besluiten op het gebied van het natuurnetwerk en de zorgvuldige veehouderij.

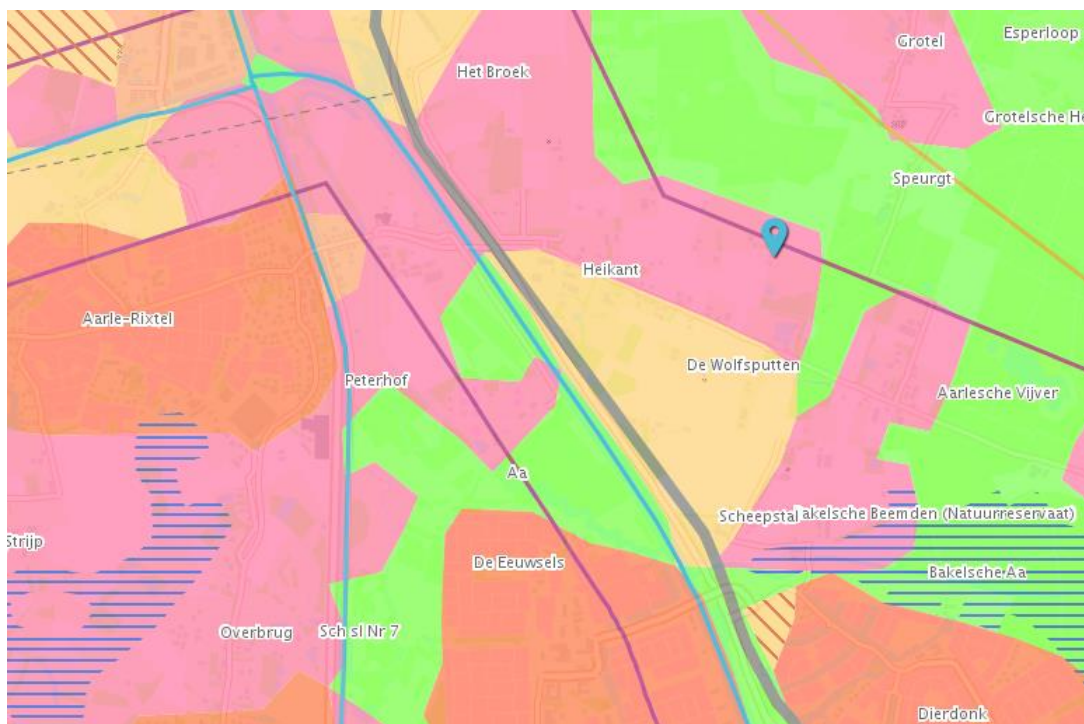
Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moeten aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.

Voor wat betreft de markt is het van belang dat de gunstige ligging wordt benut. De ligging ten opzichte van andere economische clusters in Europa is uitstekend. Met de (internationale) bereikbaarheid is het echter slechter gesteld. Dit vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt in het provinciale beleid. Belangrijk is om netwerken te vormen, tussen de kennisindustrie, regionale economische clusters en Europese clusters. Daarnaast is veiligheid een belangrijk aspect.

Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden. De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name ook het landschapsbeheer.

Duurzaamheid is nog steeds een belangrijk onderwerp binnen de ruimtelijke ordening. Er moet op zoek gegaan worden naar alternatieve mogelijkheden om energie op te wekken. Zo kan gewerkt worden aan een gezondere leefomgeving.





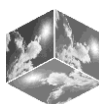
*Uitsnede structurenkaart SRO*

Het plangebied is binnen de structuurvisie RO aangeduid als 'Groenblauwe structuur'. De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe structuur, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties.

De ontwikkeling is dermate kleinschalig en vindt plaats binnen de bestaande bebouwing aanvullend op de bestaande recreatieve activiteiten, dat deze geen beperkingen oplegt aan de ontwikkeling van de groenblauwe structuur. Er wordt immers gebruik gemaakt van de reeds bestaande (horeca) voorzieningen.

### **3.3.2 Verordening Ruimte 2014**

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie kan derhalve een Verordening ruimte opstellen. De provincie Noord-Brabant beschikt over een dergelijke verordening. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 (Vr 2014) door Provinciale Staten vastgesteld (in werking getreden op 19 maart 2014). De Vr 2014 is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat derhalve onderwerpen die in de visie naar voren komen.

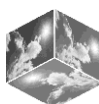


Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit zal geschieden, alsmede regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

#### *Bevordering van ruimtelijke kwaliteit*

Een van de hoofdlijnen van de Vr 2014 heeft betrekking op de ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze kernkwaliteiten zijn in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en meer concreet en specifiek in de uitwerking van de Structuurvisie, door middel van Gebiedspaspoorten uitgewerkt. Gebiedskenmerken zijn de spil van ruimtelijke kwaliteit: het gaat daarbij om het verbinden van de opgave met de plek. In de Vr 2014 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. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Met het planvoornemen wordt de horecafunctie ter plaatse geïntensiveerd. Hiervoor wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Ter compensatie van de functiewijziging is het plangebied reeds landschappelijk ingepast.





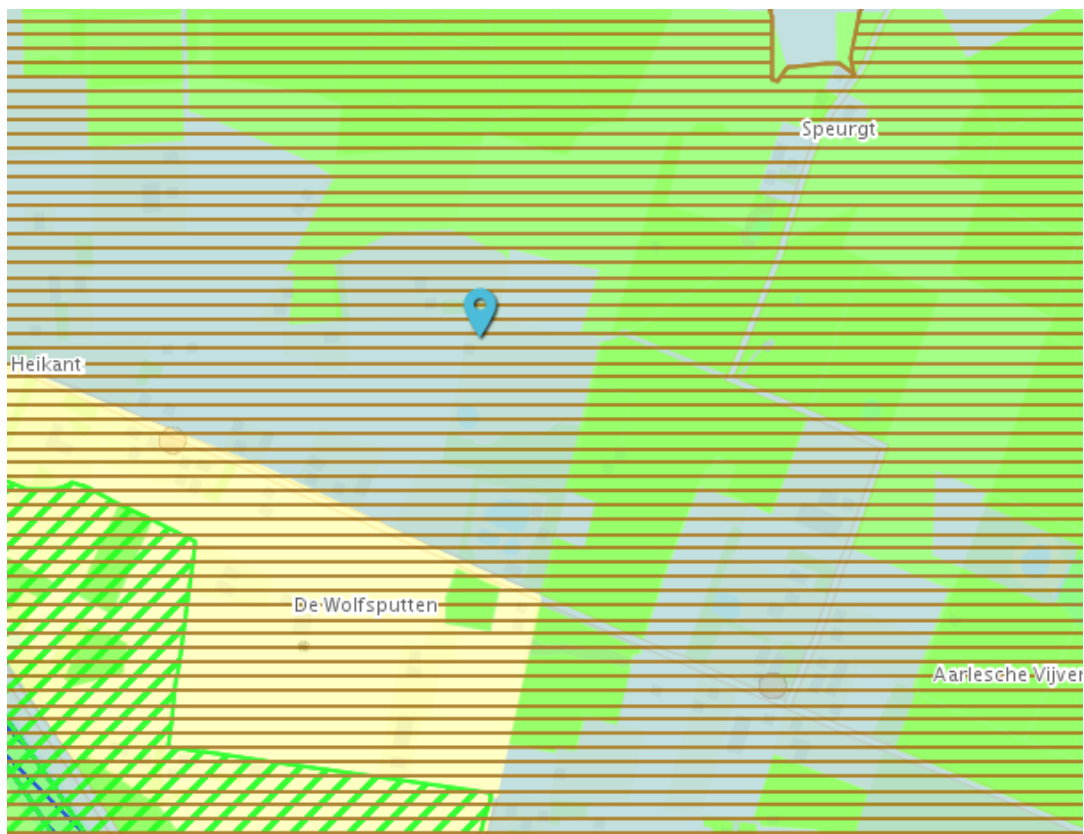


### *Landschappelijke inpassing*

De gemeente Laarbeek heeft een 'Landschapsinvesteringsregeling' (LIR) opgesteld (zie paragraaf 3.4.2). Op grond van deze LIR is geconcludeerd dat een landschapsinvestering niet noodzakelijk is. Derhalve wordt ook voldaan aan het beleid van de provincie Noord-Brabant ten aanzien van dit aspect. Daarnaast vindt de opwaardering tot volwaardige horeca plaats binnen het huidige ruimtebeslag en de bestaande bebouwing, waardoor sprake is van intensivering van het gebruik van de bestaande (horeca) voorzieningen ter plaatse zonder dat dit afbreuk doet aan de aanwezige kwaliteit.







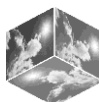
*Uitsnede kaart Verordening ruimte 2014*

#### *Groenblauwe mantel*

Het plangebied is conform de Vr 2014 gelegen binnen de 'Groenblauwe mantel'. De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen het kerngebied groenblauw uit de Structuurvisie RO en het landelijk gebied, alsook het stedelijk gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw.

Binnen de groenblauwe mantel hanteert 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.

Artikel 6.10 'Niet-agrarische functies', bevat bepalingen ten aanzien van niet agrarische functies in de groenblauwe mantel. Het gaat hierbij niet om ontwikkelingen waarvoor bijzondere bepalingen in de artikelen 6.7, 6.8, 6.9 (wonen, landgoederen, ruimte voor ruimte) zijn opgenomen. Overige niet-agrarische ontwikkelingen zijn mogelijk indien er sprake is van een vestiging op een bestaand bouwperceel. Dat is in onderhavige situatie niet aan de orde, er is immers reeds een dagrecreatief bedrijf gevestigd. Eerder valt het planvoornemen onder lid twee van artikel 6.10. Hier wordt de mogelijkheid geboden voor een redelijke uitbreiding van bestaande niet agrarische functies. Voorwaarde voor een dergelijke uitbreiding is wel dat deze in redelijke verhouding staat tot de zorgplicht voor



ruimtelijke kwaliteit, zoals beschreven in artikel 3.1.

In artikel 6.11 en 6.12 van de verordening zijn afwijkende regels opgenomen voor respectievelijk recreatiebedrijven en horecabedrijven/maatschappelijke voorzieningen. In beide artikelen wordt echter gesteld dat voor een bestaand bedrijf het gestelde in artikel 6.10, tweede lid (redelijke uitbreiding), overeenkomstig van toepassing is.

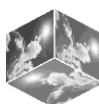
Bij onderhavige ontwikkeling dient derhalve getoetst te worden aan de regels in artikel 6.10, tweede lid van de verordening. Daarin wordt gesteld dat de toelichting een verantwoording moet bevatten waaruit blijkt dat:

- a. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;
- b. overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6, tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;
- c. de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- d. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het uitbreiden van de bestaande ondergeschikte horecafunctie tot een volwaardige horecafunctie qua gebruiksmogelijkheid ter plaatse van het bestaande dagrecreatief bedrijf. Deze functie zal plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing waar de noodzakelijke (horeca) voorzieningen hiervoor reeds aanwezig zijn. In onderhavig geval zal door de uitbreiding van deze functie in de praktijk slechts sprake van een zeer beperkte uitbreiding van het aantal bezoekers. Het gebruik van de horecafunctie zal toch ook veelal verbonden blijven aan het gebruik in combinatie met de bestaande dagrecreatieve activiteiten.

Deze dagrecreatieve activiteiten zijn bij uitstek verbonden aan het landelijk gebied (o.a. golfterrein, klootschieten, buggyrijden). Het ligt niet in de aard van het recreatiebedrijf om op een bedrijventerrein gevestigd te zijn. Daarom is toepassing van artikel 4.6, tweede lid, hier niet aan de orde.

In paragraaf 3.4.2 is geconcludeerd dat op grond van de LIR een landschapsinvestering niet noodzakelijk is. Er vindt een opwaardering tot volwaardige horeca plaats binnen het huidige ruimtebeslag en de bestaande bebouwing, waardoor sprake is van intensivering van het gebruik van de bestaande (horeca) voorzieningen ter plaatse zonder dat dit afbreuk doet aan de aanwezige kwaliteit. Bovendien is bij de ontwikkeling van het bestaande recreatiebedrijf in de loop der tijd reeds een bijdrage geleverd aan de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken ter plaatse door het landschappelijk inpassen van het perceel. De ruimtelijke kwaliteit blijft daardoor gewaarborgd.



### **3.4 Gemeentelijk beleid**

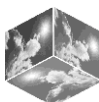
#### **3.4.1 Structuurvisie Laarbeek 2010-2020**

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.

De visiekaart geeft voor het plangebied en de directe omgeving aan dat sprake is van een 'Robuuste ecologische verbinding'. Het Laarbeekse deel van de robuuste ecologische verbinding tussen de kanaalzone en de Grotelse heide ligt aan de oostkant tegen de gemeentegrens met Gemert-Bakel.

De structuurvisie borduurt verder op de ontwikkelingsvisie Heikant (2007). Dit betreft een beknopte schetsmatige integrale visie voor het gebied D'n Heikant met daarin een beschrijving van de beoogde ontwikkeling voor recreatie, landschap, natuur en water. De gemeente Laarbeek heeft de visie in samenwerking met de gemeenten Helmond en Gemert-Bakel opgesteld. Het gebied Heikant ligt ten oosten van Aarle-Rixtel en de Zuid-Willemsvaart met momenteel onder meer de functies landbouw, recreatie en natuur. Door de directe nabijheid van de bosgebieden van de Biezen en de Grotelse Heide biedt het gebied kansen voor recreatie. In deze visie is aangegeven dat er voor bestaande voorzieningen de mogelijkheid moet bestaan om zich te ontwikkelen en beperkt te kunnen uitbreiden.

De realisatie van een volwaardige horecafunctie waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande (horeca) voorzieningen, binnen de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van Landgoed D'n Heikant heeft geen invloed op de ontwikkeling van de robuuste ecologisch verbindingszone en is een beperkte ontwikkeling die de bestaande (recreatieve) functie van landgoed D'n Heikant in het gebied versterkt.



### 3.4.2 Landschapinvesteringsregeling

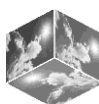
In de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening worden gehouden. In de Vr 2014 wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (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, zoals ook opgenomen in de Vr 2014.

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.

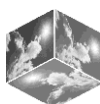
Een gemeente kan er voor kiezen om per ontwikkeling te onderbouwen hoe met de LIR wordt omgegaan en per ontwikkeling overleg te hebben met de provincie of met deze onderbouwing kan worden ingestemd. Er kan ook voor worden gekozen om vooraf vast te leggen hoe in het algemeen met de LIR wordt omgegaan, 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.

Geconcludeerd is dat onderhavige ontwikkeling niet leidt tot een uitbreiding van het bestemmingsvlak en ook niet leidt tot een vergroting van het bouwoppervlak, aangezien gebruik gemaakt wordt van de bestaande (horeca) voorzieningen en bebouwing. Een investeringsbijdrage in het kader van de landschapsinvesteringsregeling is derhalve niet aan de orde. Overigens heeft bij de ontwikkeling van het recreatief bedrijf in de afgelopen jaren reeds een landschappelijke inpassing van het perceel plaatsgevonden. Daarmee is al een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied ter plaatse geleverd.





*Luchtfoto inrichting perceel en landschappelijke inpassing (bron: Bing maps 2015)*



## Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

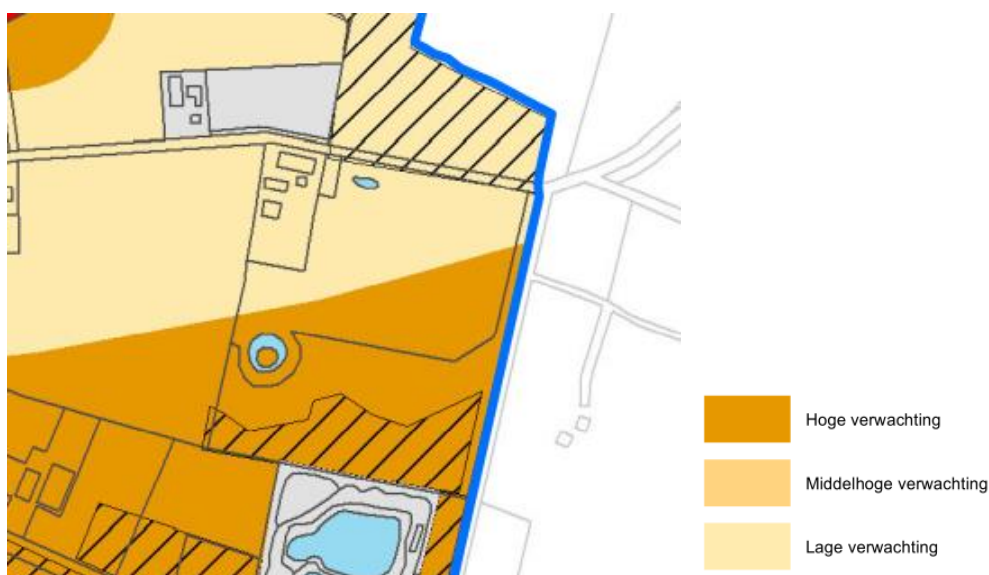
### 4.1 Algemeen

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 is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

### 4.2 Archeologie en cultuurhistorie

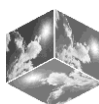
#### 4.2.1 Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Het plangebied is op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Laarbeek aangeduid als gebied met een lage archeologische verwachting.



*Uitsnede beleidskaart archeologie plangebied*

Het gaat hierbij om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische relictten klein wordt geacht. Voor gronden met een lage archeologische verwachtingswaarde geldt dat archeologisch onderzoek nodig is bij grondwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 25.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,4 meter onder maaiveld.



De realisatie van een volwaardige horecafunctie waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande (horeca) voorzieningen, binnen de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van Landgoed D'n Heikant heeft geen invloed op de archeologische waarden ter plaatse. Archeologisch onderzoek kan derhalve dan ook achterwege blijven.

#### **4.2.2 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 woonboerderij opgenomen als boerderij met cultuurhistorische waarde, niet zijnde een monument. De Asdonkseweg is opgenomen als historische lijn van redelijk hoge waarde.

In het bestemmingsplan 'buitengebied Laarbeek' zijn de beeldbepalende, cultuurhistorisch waardevolle gebouwen aangeduid als cultuurhistorisch waardevol via een functieaanduiding ('cw'). Voor deze gebouwen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

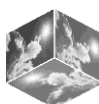
Aan het onderhavige plangebied is in voornoemd bestemmingsplan de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' toegekend. Deze cultuurhistorische waarde geldt voor de op het perceel gelegen woonboerderij. Met het onderhavige planvoornemen, dat binnen de bestaande bebouwing plaatsvindt waarbij gebruik gemaakt wordt van de bestaande (horeca) voorzieningen, zullen de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast.

#### **4.3 Bedrijven en milieuzonering**

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 gebruikgemaakt 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.

Het plangebied ligt in een deel van het buitengebied waar weinig andere functies voorkomen. In of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen milieugevoelige functies aanwezig. De dichtstbijzijnde woning ligt op ruim 200 meter van het plangebied. Gelet op de beoogde horeca-activiteiten, grootste richtafstand 10 meter, is deze activiteit niet van invloed op de woning.



Op circa 30 meter ten noordwesten van het plangebied ligt eveneens een dagrecreatief bedrijf. Dit dagrecreatief bedrijf is niet aan te merken als een milieugevoelige functie. Bovendien is dit bedrijf ook niet van invloed op onderhavig planvoornemen, aangezien de horecafunctie ook niet is aan te merken als milieugevoelige functie.

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

#### **4.4 Bodem- en grondkwaliteit**

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de toelichting een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

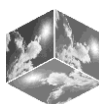
Met onderhavig planvoornemen wordt de bestemming niet gewijzigd, alleen de toegestane gebruiksvorm wordt gewijzigd door het toestaan van volwaardige horeca. De bodemkwaliteit van het plangebied is reeds geschikt voor een dagrecreatieve bestemming. Het uitbreiden van de ondergeschikte horecafunctie naar een volwaardige horecafunctie, door gebruik te maken van de bestaande (horeca) voorzieningen, heeft geen invloed op de bodem- en grondkwaliteit.

Derhalve is een onderzoek naar de bodemkwaliteit niet noodzakelijk. De bodem- en grondkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

#### **4.5 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. 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.

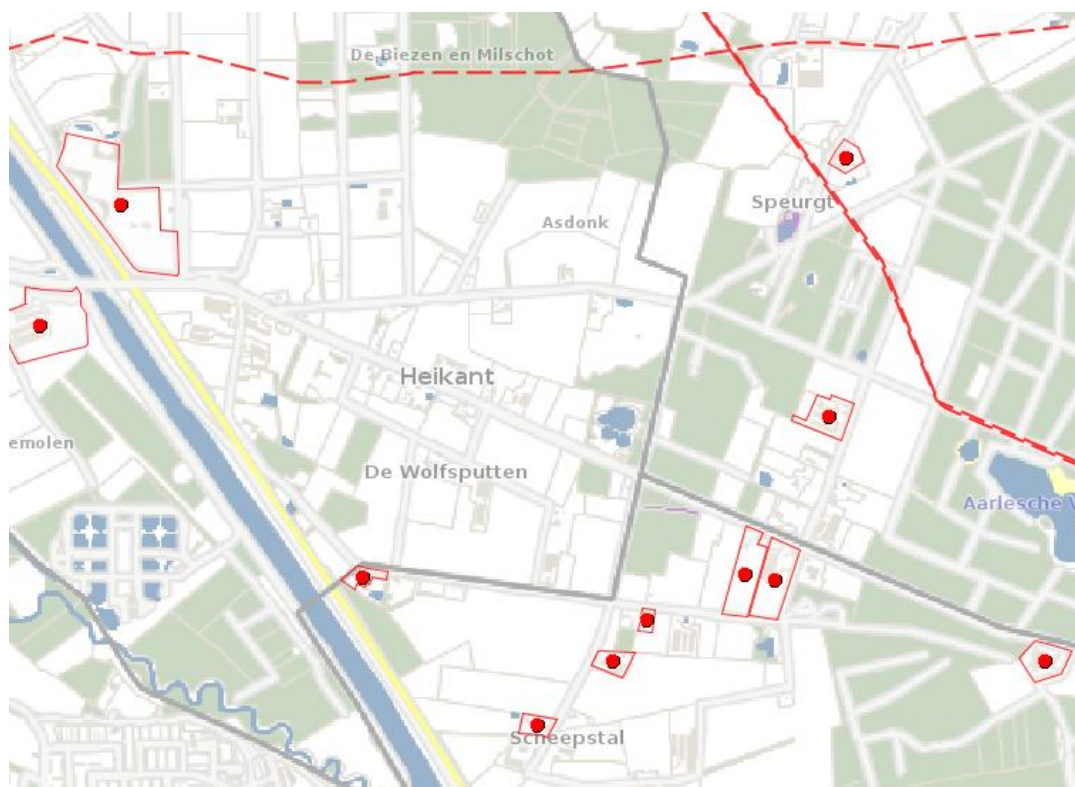
De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet door het planvoornemen, behoudens dat de bestaande (horeca) voorzieningen ter plaatse 'intensiever' gebruikt zullen worden. In en direct rond het plangebied zijn echter geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Laarbeek en die van invloed kunnen zijn op het plangebied.





Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. In de nabijheid van het plangebied komen geen rail- en wegtransportroutes voor uit de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Onderzoek is dan ook niet aan de orde. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien. In de nabijheid van het plangebied zijn geen rijks-, spoor- en waterwegen gelegen. Ook zijn er in de nabijheid van het plangebied geen buisleidingen aanwezig die een belemmering zouden kunnen vormen voor het planvoornemen.

Nabij het plangebied zijn er dus geen risicobronnen aanwezig die een belemmering zouden kunnen vormen voor het planvoornemen. De Risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (IPO) bevestigt dit. De dichtstbijzijnde risicobron ligt op ruim 590 meter en betreft de buitenopslag van propaan bij een pluimveehouderij aan de Grotelseheide 11 in de gemeente Gemert-Bakel. De veiligheidszone van deze propaantank betreft 10 meter (geregeld in het Barim). Het plangebied ligt gezien de afstand ruimschoots buiten deze veiligheidszone.



*Uitsneden risicokaart Noord-Brabant*

#### **4.6 Flora en fauna**

Ten aanzien van flora en fauna dient in eerste instantie rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen alsmede Natura 2000-gebieden.



Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft de Strabrechtse Heide & Beuven, dat op meer dan 14 kilometer ten zuiden van het plangebied is gelegen. Gelet op de aard van de activiteiten in het plangebied en het feit het planvoornemen niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging, kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen geen negatieve invloed uitoefent op het natura 2000-gebied.

Het plangebied is gelegen nabij de EHS, zoals vastgelegd door de provincie Brabant. Gezien het feit dat het plangebied zelf geen onderdeel uitmaakt van de EHS en de aard van de beoogde activiteiten, kan worden geconcludeerd dat het plangebied geen invloed uitoefent op de EHS.

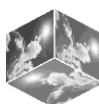
In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de FF-wet geen ontheffing zal worden verleend.

Voor het toevoegen van de volwaardige horecafunctie aan het bestaande dagrecreatieve bedrijf en binnen de bestaande bebouwing waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande (horeca) voorzieningen is het aannemelijk dat deze ontwikkeling niet van invloed is op de flora en fauna. De bebouwing c.q. de voorzieningen en het terrein worden reeds intensief gebruikt voor dagrecreatieve activiteiten, waardoor de kans op aanwezigheid van beschermde flora en fauna in de bestaande situatie zeer klein is.

Er is géén ontfheffing nodig in het kader van de Flora- en Faunawet. Omdat het plangebied niet is gelegen in een natuurgebied of in de EHS zijn de bepalingen uit de Natuurbeschermingswet niet van toepassing.

#### **4.7 Geluidhinder**

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast te worden. Deze wet heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchthavens. De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van voorgenoemde geluidsbronnen. Indien een planvoornemen een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, moet volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.



Het planvoornemen voorziet in het toevoegen van een volwaardige horecafunctie aan een bestaand dagrecreatief bedrijf ter plaatse. Deze functie is niet aan te merken als een geluidgevoelige functie waardoor akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk is. Tevens vormt deze functie geen wezenlijke verzwaring van de bestaande activiteiten in het plangebied aangezien reeds sprake is van een (ondergeschikte) horecafunctie, waardoor akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting van deze activiteiten op geluidgevoelige functies niet noodzakelijk is. Bovendien ligt de dichtstbijzijnde gevoelige functie, zijnde een woning, op ruim 60 meter (bedrijfswoning bij nabijgelegen recreatiebedrijf).

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het planvoornemen niet belemmerd wordt door het aspect geluid.

#### **4.8 Luchtkwaliteit en het besluit NIBM**

Conform de Wet Luchtkwaliteit (binnen de Wet Milieubeheer) die vanaf 15 november 2007 in werking is getreden, zijn er meer mogelijkheden om kleine bouwprojecten door te laten gaan. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

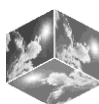
Binnen het plangebied is sprake van de uitbreiding van een ondergeschikte horecafunctie naar een volwaardige horecafunctie aan de bestaande dagrecreatieve activiteiten ter plaatse. In onderhavig geval zal door de uitbreiding van deze functie in de praktijk slechts sprake van een zeer beperkte uitbreiding van het aantal verkeersbewegingen. Het gebruik van de horecafunctie zal toch ook veelal verbonden blijven aan het gebruik in combinatie met de dagrecreatieve activiteiten.

In vergelijking met een ontwikkeling waarbij 1500 woningen bij 1 ontsluitingsweg worden gerealiseerd, is het legitiem om aan te nemen dat het planvoornemen een te verwaarlozen invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat deze zeker beneden de 3% zal blijven. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven.

Geconcludeerd wordt dat voor het plangebied geen onderzoek luchtkwaliteit behoeft te worden uitgevoerd. Het aspect luchtkwaliteit is geen belemmering voor het planvoornemen.

#### **4.9 Geurhinder en veehouderij**

Vanaf 1 januari 2007 geldt de Wet geurhinder en veehouderij. Deze Wet is van toepassing om te beoordelen of er door stankemissie uit veehouderijen ontoelaatbare overlast op de omgeving zal ontstaan. Door ruimtelijke scheiding moet stankhinder worden voorkomen of in voldoende mate worden beperkt. In de wet worden afhankelijk van de geurbelasting van de veehouderij aan te houden afstanden tussen agrarische bedrijven en geurgevoelige objecten weergegeven. Bij nieuwe woningen of functiewijziging naar wonen moet derhalve worden getoetst aan de richtlijn of een daarvoor in de plaats geldend toetsingskader.



In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gelegen. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf betreft een tuinbouwbedrijf (aspergeteler), gelegen op 235 meter van het plangebied. Derhalve zijn er gezien de afstand geen belemmeringen die het planvoornemen belemmeren. Daarnaast betreft het een uitbreiding van de bestaande (ondergeschikte) horecafunctie naar een volwaardige horecafunctie. Hierbij is geen sprake van de toevoeging van een geurgevoelig object.

#### **4.10 Kabels en leidingen**

Binnen het plangebied zijn geen leidingen gelegen die middels het bestemmingsplan planologische bescherming behoeven. De dichtstbijzijnde kabel of leiding met een planologische relevantie is een waterleiding op een afstand van circa 120 meter van het plangebied. Het plangebied ligt buiten de beschermingszone van deze leiding, waardoor er geen belemmeringen zijn voor het planvoornemen. De reguliere leidingen (gas, water, elektriciteit) liggen gewoon in het bestaande straatprofiel van de Asdonkseweg en hebben verder geen consequenties.

#### **4.11 Water**

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

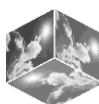
Het projectgebied is gelegen in het beheersgebied van waterschap Aa en Maas. Dit waterschap hanteert onderstaande principes:

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

Het planvoornemen wordt in het kader van de Watertoets voorgelegd aan het watertoetsloket van het Waterschap Aa en Maas. De reactie van het waterschap zal in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt worden.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt planologisch-juridisch vastgelegd dat een volwaardige horeca-activiteit in het plangebied mogelijk is. De horeca-activiteiten vinden plaats binnen de bestaande bebouwing en het huidige ruimtebeslag op het perceel. Doordat qua bebouwing en verharding de bestaande situatie gehandhaafd blijft, verandert de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van het woonperceel niet.

Het planvoornemen is dan ook niet van invloed op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

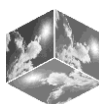


## Hoofdstuk 5 Eindconclusie

Het planvoornemen betreft het planologisch-juridisch mogelijk maken van een volwaardige horecafunctie qua gebruiksmogelijkheid bij het onderhavige dagrecreatieve bedrijf. Voorheen was alleen een ondergeschikte horecavoorziening ondersteunend aan de dagrecreatieve activiteiten mogelijk. Het mogelijk maken van volwaardige horeca qua gebruiksmogelijkheid is voor Landgoed D'n Heikant van groot belang vanwege de continuering van het bedrijf.

Uit onderhavige toelichting volgt dat het planvoornemen past binnen de wettelijke regels en beleidskaders van Rijk, provincie en gemeente. De toetsing van het planvoornemen aan de sectorale aspecten wijst uit dat er voor het planvoornemen geen belemmeringen zijn en dat het planvoornemen geen onevenredige inbreuk maakt op de omgevingswaarden en belangen van derden ter plaatse.

Geconcludeerd wordt dat bij onderhavig planvoornemen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



## **Hoofdstuk 6 Juridische planopzet**

### **6.1 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 bestemmingsplannen uniform vergelijkbaar en uitwisselbaar te maken.

### **6.2 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 (zoals onderhavige 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.

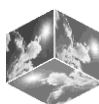
### **6.3 Inhoud algemeen**

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 bouwmogelijkheden 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.

### **6.4 Regels**

De regels zijn 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 plangebied, dan zijn de betreffende regels opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels. Indien de betreffende regels betrekking hebben op slechts een gedeelte van het plangebied, 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.

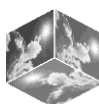
Hoe gronden met een bepaalde bestemming mogen worden gebruikt is primair beschreven in de bestemmingsomschrijving. Eventuele aanvullingen of uitzonderingen zijn opgenomen in de specifieke gebruiksregels. De bouwregels bevatten de regels ten aanzien van de mogelijkheden om gebouwen en bouwwerken, geen 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 bouw- en 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.

Indien gewenst kan ook worden voorzien in een bevoegdheid om een bestemming geheel dan wel gedeeltelijk te wijzigen in een andere bestemming. Dergelijke bevoegdheden worden opgenomen onder het kopje 'Wijzigingsbevoegdheid'.

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

In onderhavig bestemmingsplan zijn de regels en de verbeelding van de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie' integraal overgenomen. Aanvullend is in de



bestemmingsomschrijving volwaardige horeca toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca'. Deze aanduiding is aan de verbeelding toegevoegd. Tevens is in de regels onder de specifieke gebruiksregels aangegeven dat het bedrijfsvloeroppervlak aan horeca maximaal 900 m<sup>2</sup> mag bedragen (zie voor de verantwoording van dit oppervlak paragraaf 2.3).





## **Hoofdstuk 7    Uitvoerbaarheid**

### **7.1    Economische uitvoerbaarheid**

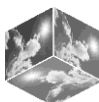
Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Laarbeek is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten (exploitatieovereenkomst). Hiermee kunnen de gemeentelijke kosten voor het voeren van de planologische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

### **7.2    Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het planvoornemen betreft een kleinschalige ingreep, waarbij aan een bestaande dagrecreatieve voorziening, Landgoed D'n Heikant, een volwaardige horecafunctie wordt toegevoegd in plaats van de bestaande ondergeschikte en ondersteunende horecafunctie. Gelet hierop en gezien het feit dat het planvoornemen geen verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit met zich meebrengt ten opzichte van de huidige situatie, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan.

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.



## Hoofdstuk 8 Procedure

### 8.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk plan de volgende procedure:

a. Ontwerp:

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

b. Vaststelling:

- vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad;
- de provincie heeft de mogelijkheid om een reactieve aanwijzing te geven (dat gedeelte waarvoor een reactieve aanwijzing is gegeven treedt niet in werking);
- publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn.

c. Beroep:

- beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

d. Inwerkingtreding:

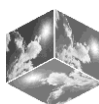
- na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

In het kader van het ontwerp is het voor eenieder mogelijk om zijn/haar zienswijze (bij de college van burgemeester en wethouders) kenbaar te maken. Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de Raad van State. Hiervoor dient in de fase van het ontwerp een zienswijze te zijn ingediend of dient het plan ten opzichte van het ontwerp te zijn gewijzigd. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen, wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

### 8.2 Vooroverleg

Volgens artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met diensten van het Rijk en provincie.

In het kader van het vooroverleg heeft de provincie Noord-Brabant bij brief van 15 juni 2015 gereageerd. Het bestemmingsplan geeft aanleiding tot het maken van opmerkingen omdat het plan op de volgende punten in strijd is met de Verordening ruimte (Vr):



- in artikel 3.2 van de Vordering is het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen. Dit principe geldt zowel voor uitbreiding van individuele functies als voor hergebruik en functiewijzigingen op bestaande locaties. Omdat het planvoornemen uitgaat van uitbreiding van de horecafunctie dient derhalve bijgedragen te worden aan de zorg voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plangebied is landschappelijk ingepast. Een inrichtingsschets wordt toegevoegd aan paragraaf 3.3.2 van de toelichting.
- afwijkingsregel voor uitbreiding bedrijfsploeroppervlakte: aan artikel 3.3.2, afwijkingsregel uitbreiding bebouwd oppervlak met 25%, dient de voorwaarde voor kwaliteitsverbetering van het landschap zoals bedoeld in artikel 3.2 van de Verordening te worden toegevoegd. Deze voorwaarde wordt toegevoegd aan artikel 3.3.2.
- algemene afwijkingsregels: aan artikel 7 onder a, 10% afwijkingsregel, dient de voorwaarde voor kwaliteitsverbetering van het landschap zoals bedoeld in artikel 3.2 van de Verordening te worden toegevoegd. Deze voorwaarde wordt derhalve toegevoegd aan artikel 7 onder a.

Daarnaast constateert de provincie dat volgens de planregels maximaal 720 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing is toegestaan terwijl op basis van de regeling de bedrijfsoppervlakte aan horeca maximaal 900 m<sup>2</sup> mag bedragen. Dit zou niet correct zijn. Deze constatering is onjuist. Volgens artikel 3.2.2 van de planregels en de aanduiding op de verbeelding is inderdaad maximaal 720 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen toegestaan. In artikel 3.4.1 wordt daarnaast gesteld dat maximaal 900 m<sup>2</sup> van het bedrijfsploeroppervlakte gebruikt mag worden voor de horecafunctie. Op basis van de begripsomschrijving in artikel 1 wordt onder bedrijfsploeroppervlakte verstaan: 'de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een gebouw en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening een bedrijf, een dienstverlenend bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief statische (binnen)opslag, rust- en rookruimten, administratieruimten en dergelijke.'

Naast de oppervlakte binnen de gebouwen dient tot het bedrijfsploeroppervlakte dus ook de op het terrein aanwezige ruimte gerekend te worden die voor de horecafunctie gebruikt gaat worden. Binnen het planvoornemen betreft dit de ruimte die in gebruik is als terras. In zowel artikel 3.4.1 van de planregels als in hoofdstuk 2.3 van de toelichting is dit nader verduidelijkt.

Tevens is het bestemmingsplan toegezonden aan het waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft in een schriftelijke reactie laten weten in te kunnen stemmen met het planvoornemen.

