

BESTEMMINGSPLAN



HERONTWIKKELING DE HEI 25 EN OMGEVING, MARIAHOUT

12 oktober 2017
vast te stellen
52-020

Van Kempen RO
Stedenbouwkundig Adviesbureau

GEMEENTE LAARBEEK

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen.....	1
1.2	Aanleiding en doel.....	1
1.3	Plangebied	3
1.4	Geldend bestemmingsplan.....	3
1.5	Leeswijzer	4
2	Juridische verantwoording.....	6
2.1	Algemeen.....	6
2.2	Toelichting op de verbeelding.....	6
2.3	Toelichting op de regels	7
3	Procedure	8
3.1	Vooroverleg.....	8
3.2	De te volgen procedure	9
3.3	Ter inzage legging.....	9
3.4	Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan	10

Bijlage

- Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing Bedrijfsuitbreiding W.T.L. b.v. en
herontwikkeling locatie De Hei 25 e.o. Mariahout

1 INLEIDING



1
luchtfoto plangebied
© 2016 Microsoft Corporation

1.1 Algemeen

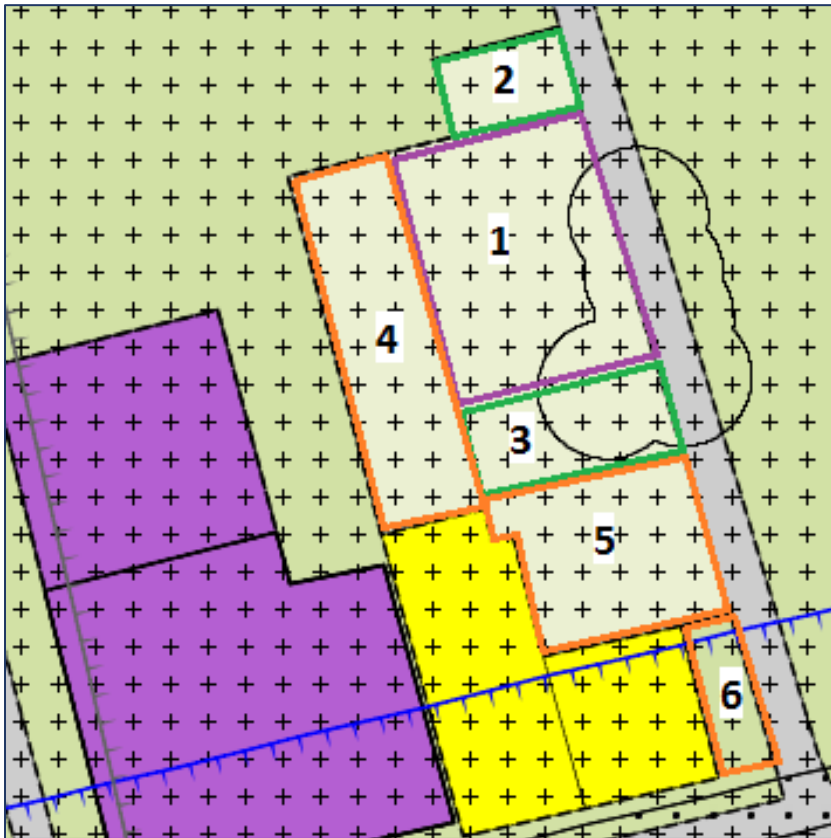
Aan De Hei 23 in het buitengebied nabij Mariahout, is het bedrijf WTL bv (Water Techniek op Locatie) gevestigd. Het bedrijf levert tijdelijke waterinfrastructuur bij evenementen, beurzen en voor de industrie en draagt daarbij zorg voor de kwaliteit van veilig drinkwater en het afvoeren van afvalwater. Tot de te leveren voorzieningen behoren onder meer drinkwaterbuffers, afvalwaterbuffers, leidingen, hydrofoors, pompen, wasbakken en plasgoten.

Vanwege de diversiteit aan projecten/evenementen beschikt het bedrijf over een grote hoeveelheid verschillende voorzieningen en materialen. Deze worden met grote regelmaat verhuurd, maar moeten tussendoor op de bedrijfslocatie worden opgeslagen. Omdat de huidige bedrijfslocatie daarvoor niet groot genoeg is, wordt aanvullend opslagruimte gehuurd op het perceel De Hei 19. Het oppervlak van deze opslagruimte bedraagt ca. 450 m².

De locatie De Hei 25 is aan te merken als een 'voormalige agrarische bedrijfslocatie'. Het hier gevestigde agrarische bedrijf is beëindigd, waardoor het perceel en de daarop aanwezige bebouwing feitelijk niet meer bedrijfsmatig in gebruik zijn.

1.2 Aanleiding en doel

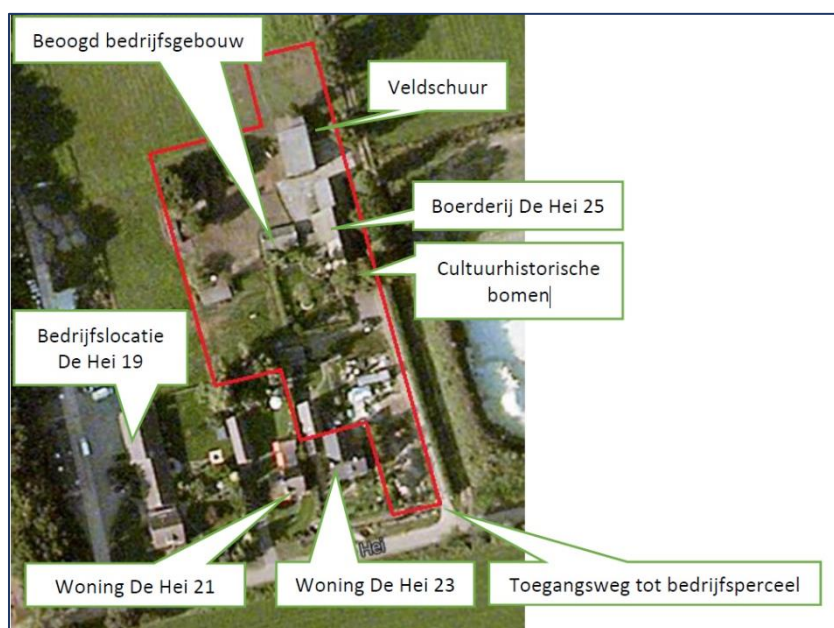
Voor een optimale bedrijfsvoering voldoet de huidige bedrijfssituatie niet langer. Met name in het voor- en najaar, wanneer er minder evenementen en festivals zijn waarbij het bedrijf wordt ingeschakeld, is er een grotere behoefte aan opslagruimte. Daarnaast heeft het bedrijf behoefte aan een eigen kantoor en een onderdelenmagazijn. Realisering van extra bebouwing op de bij het bedrijf in gebruik zijnde gronden is niet wenselijk, omdat het bedrijf deze onbebouwde gronden nodig heeft als manoeuvreerruimte. Bovendien is het bedrijf van een deel van de gronden geen eigenaar, zodat het voor de ontwikkeling van dit deel van de locatie afhankelijk is van derden.



Het planvoornemen betreft het gedeeltelijk voor de bedrijfsdoeleinden van WTL bv benutten van de locatie De Hei 25 (perceelsgedeelte 1). Deze locatie grenst aan en ligt achter het perceel De Hei 23. Op de locatie De Hei 25 kan, gebruik makend van de aanwezige bebouwing, voorzien worden in de behoefte aan extra opslag-, kantoor- en magazijnruimte. De aanwezige cultuurhistorisch waardevolle boerderij en de aanwezige waardevolle bomen blijven gehandhaafd.

De gedeelten van de locatie De Hei 25, die geen deel gaan uitmaken van het toekomstige bedrijfsp perceel, worden deels toegevoegd aan de aangrenzende woonpercelen De Hei 21 (perceelsgedeelte 4) en 23 (perceelsgedeelten 5 en 6) en krijgen deels een agrarische functie (onbebouwd agrarisch gebied, perceelsgedeelten 2 en 3). Feitelijk zijn de betreffende perceelsgedeelten al als tuin en paardenwei bij de genoemde woningen in gebruik. In het kader van het planvoornemen wordt dit gebruik gecontinueerd. De niet voor de bedrijfsdoeleinden benodigde perceelsgedeelten, die ook niet bij de aangrenzende woningen in gebruik zijn, worden ingezet voor de in het kader van het planvoornemen benodigde ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Vanwege de ligging in het buitengebied is compensatie door ruimtelijke kwaliteitsverbetering aan de orde. Hierin wordt voorzien door de landschappelijke inpassing van de locatie De Hei 25 en het aanbrengen van landschapselementen en beplanting en de aanleg van een pad-denpoel op het perceel ten noorden van het plangebied.



In het bestemmingsplan dient onderbouwd te worden dat het planvoornemen aanvaardbaar is. In een eerder stadium is daartoe reeds de ruimtelijke onderbouwing “Bedrijfsuitbreiding W.T.L. b.v. en herontwikkeling locatie De Hei 25 e.o. Mariahout” opgesteld. Deze is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

1.3 Plangebied

Het plangebied betreft de bij de vormverandering van de herontwikkeling van de locatie De Hei 25 te betrekken gronden, alsmede de gronden benodigd voor de landschappelijke inpassing en de aanleg van landschapselementen. Om een overzichtelijke begrenzing van het plangebied te verkrijgen, zijn ook enkele tussenliggende agrarische gronden in het plangebied meegenomen. Het plangebied is gelegen aan De Hei, in het buitengebied nabij de bebouwde kom van Mariahout, gemeente Laarbeek.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan “Buitengebied”, zoals dat is vastgesteld op 6 juli 2010 en onherroepelijk in werking is getreden op 28 juni 2012, alsmede de 1^e herziening daarvan, zoals die is vastgesteld op 4 december 2013. Op basis van deze bestemmingsplannen gelden voor het plangebied onder meer:

- ✓ de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’, met daarbinnen de functieaanduiding ‘cultuurhistorische waarden’;
- ✓ de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden – 1’;
- ✓ de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2’ en ‘Waarde – Cultuurhistorische bomen’.



4
uitsnede geldend
bestemmingsplan
© ruimtelijkeplannen.nl

De bestemmingen 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden – 1' laten het gebruik voor niet-agrarische bedrijfsdoeleinden en voor woondoeleinden niet toe. Daarnaast is binnen deze bestemmingen het behoud in de toekomst van de aan te leggen landschapselementen niet vastgelegd.

1.5 Leeswijzer

In deze toelichting wordt voor de beschrijving van het planvoornemen, de inpassing van het planvoornemen binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleidskader, de mogelijk in het geding zijnde ruimtelijke aspecten (natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie, verkeer, ontsluiting en parkeren), milieuaspecten (bodem, water, geluid, luchtkwaliteit, geur, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid) en wateraspecten (waterbeleid, oppervlaktewater, grondwater, afvoer hemelwater) en de uitvoerbaarheid verwezen naar de als bijlage bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing "Bedrijfsuitbreiding W.T.L. b.v. en herontwikkeling locatie De Hei 25 e.o. Mariahout".

Een uitzondering daarop vormt het aspect externe veiligheid, voor zover het betreft de veiligheidszone rond de ten zuiden van het plangebied liggende leidingen van de N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij (RRP). De RRP exploiteert hier een 24"-productenleiding en een 36"-ruwe olieleiding. De risicocontour van de 24"-productenleiding bedraagt niet 25 m, zoals vermeld in de ruimtelijke onderbouwing, maar 46,2 m. Evenzo bedraagt de risicocontour van de 36"-ruwe olieleiding niet 33 m, maar 39,3 m. De in het bestemmingsplan op te nemen veiligheidszone rond deze leidingen moet overeenkomen met deze risicocontouren. Binnen de veiligheidszone mogen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden opgericht.

In onderstaande tabel van de RRP zijn de aanwezige leidingen benoemd, alsmede de veiligheidszones ervan.

Leiding	Max. druk	Categorie	Medium	Belemmerde strook *	PR afstand *	Invloedsgebied *
24" (ø600 mm)	62 bar	K1	Olie producten	2 x 5 m	2 x 46,2 m	2 x 74,9 m
36" (ø910 mm)	43 bar	K1	Ruwe olie	2 x 5 m	2 x 39,3 m	2 x 59,5 m

** Rrp heeft zijn leidingen conform de BEVB in de loop van 2015 knelpuntvrij opgeleverd en de veiligheidsafstanden in een overleg per gemeente toegelicht. De veiligheidsafstanden voor RRP zijn locatieafhankelijk waardoor binnen een gemeente of zelfs binnen een plangebied mogelijk meerdere afstanden gelden. (afstanden vanaf hartlijn van de leiding aan beide zijde gemeten)*

Binnen de risicocontouren (= PR afstand) mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten worden opgericht, zoals bijgebouwen bij woningen. Door het opnemen van een veiligheidszone met bijbehorende beperkende regels wordt hierin voorzien.

Binnen de invloedsgebieden moeten bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling de effecten voor het groepsrisico worden verantwoord. De nieuwe ontwikkeling in het kader van het planvoornemen ligt op ruim 80 m van de meest noordelijk gelegen leiding en daarmee buiten de invloedsgebieden van beide leidingen. Een verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

In deze toelichting worden naast de verwijzing naar de ruimtelijke onderbouwing, nog de juridische regeling (hoofdstuk 2 Juridische verantwoording) en de te volgen procedure (hoofdstuk 3 Procedure) aan de orde gesteld.

2 JURIDISCHE VERANTWOORDING



5
voormalige boerderij
aan De Hei 25

2.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de planregels, te weten:

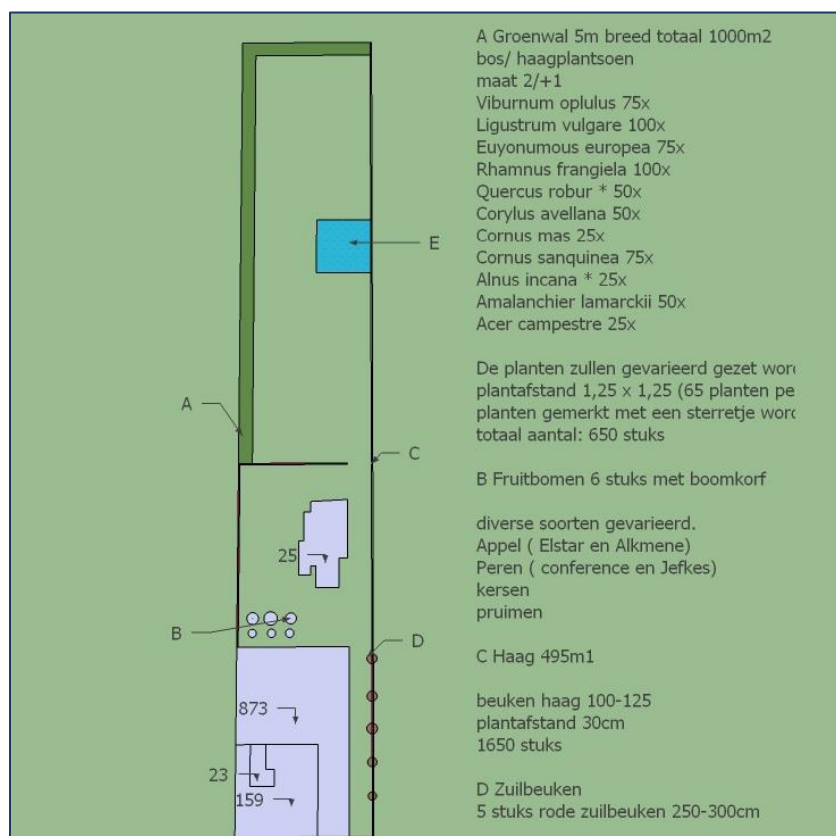
- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- de Woningwet.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

2.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden: 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden - 1', 'Bedrijf', 'Groen - Landschapselement' en 'Wonen';
- de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Cultuurhistorische bomen';
- de gebiedsaanduidingen 'overig – bebouwingsconcentratie-5' en 'veiligheidszone – leiding';
- de functieaanduidingen 'cultuurhistorische waarden' en 'specifieke vorm van bedrijf – wattertechniek' binnen de bestemming 'Bedrijf';
- de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – struweelvogels' binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden - 1';
- de aanduiding 'bouwvlak' binnen de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen';



- de aanduidingen 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' en 'maximum oppervlakte (m²)' binnen het bouwvlak van de bestemming 'Bedrijf'.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. Daarbuiten mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding' mogen binnen het bouwvlak geen gebouwen worden opgericht in verband met de veiligheid van personen en objecten bij calamiteiten. Hiervan kan enkel worden afgeweken indien de veiligheid van personen en objecten in het kader van externe veiligheid kan worden gegarandeerd, gehoord de leidingbeheerder.

2.3 Toelichting op de regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

- inleidende regels, met de gebruikte 'begrippen' en 'wijze van meten';
- bestemmingsregels, met de regels voor de binnen het plangebied gelegen bestemmingen en dubbelbestemmingen;
- algemene regels, met een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels, de algemene aanduidingsregels en de algemene afwijkings- en wijzigingsregels;
- overgangs- en slotregels, met de regels over het overgangsrecht en de wijze van aanhalen van het plan..

3 PROCEDURE



7
toegangsweg tot
De Hei 25

3.1 Vooroverleg

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

3.1.1 Provincie Noord-Brabant

In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan door de gemeente digitaal aangemeld bij de provincie Noord-Brabant door invulling van het e-formulier. In reactie daarop meldt de provincie dat het door de gemeente ingevulde formulier over de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten de provincie geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De gemeente kan het wettelijk vooroverleg als afgerond beschouwen.

3.1.2 Waterschap Aa en Maas

Het planvoornemen wordt in het kader van de watertoets ter beoordeling aan het waterschap Aa en Maas aangeboden.

3.2 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

Ontwerp:

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

Vaststelling:

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

Inwerkingtreding:

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

Beroep:

- beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

3.3 Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan is conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken (van 1 juli 2016 tot en met 11 augustus 2016) ter inzage gelegd in het gemeentehuis en digitaal raadpleegbaar gesteld. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen bij het plan ontvangen, en wel van de provincie Noord-Brabant en de Rotterdam-Rijn Pijpleiding (RRP) te Hoogvliet. De provincie is van oordeel dat in het plan onvoldoende inzicht wordt gegeven in het aspect kwaliteitsverbetering landschap. De RRP geeft aan dat in de toelichting van het plan onvoldoende wordt aangegeven wat de gevolgen voor het plangebied zijn van de in de nabijheid gelegen buisleidingen.

In de digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan is abusievelijk de ruimtelijke onderbouwing niet als bijlage bij de toelichting zichtbaar geweest. In die onderbouwing is het nodige opgenomen ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap en de gevolgen van de in de nabijheid gelegen buisleidingen voor het plangebied. De genoemde instanties hebben daarvan geen kennis kunnen nemen en derhalve een zienswijze ingediend. Door bij de vaststelling van het bestemmingsplan de ruimtelijke onderbouwing alsnog als bijlage in de digitale versie zichtbaar te maken, wordt tegemoetgekomen aan de zienswijzen.

3.4 Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan

Bij besluit van 20 oktober 2016 heeft de raad van de gemeente Laarbeek reeds het voorliggende bestemmingsplan vastgesteld. In die versie van het bestemmingsplan was de omvang van de veiligheidszone rond de leidingen nog afgestemd op de onjuiste risicocontouren uit de ruimtelijke onderbouwing voor het planvoornemen.

Tegen de in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen risicocontouren en de daarop gebaseerde veiligheidszone in het 20 oktober 2016 vastgestelde bestemmingsplan is door de RRP beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De RRP stelde daarbij dat ten gevolge van het plan ter plaatse van de gronden waaraan niet de aanduiding ‘veiligheidszone’ is toegekend en die liggen binnen de daadwerkelijke risicocontouren rond de beide leidingen, nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten kunnen worden opgericht. Op basis van de regelgeving voor de externe veiligheid is dit niet toegestaan. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het beroep van de RRP gegrond verklaard en de raad van de gemeente Laarbeek opgedragen om binnen 20 weken na verzending van de uitspraak (28 juni 2017) een nieuw besluit te nemen.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn in het bestemmingsplan de volgende aanpassingen aangebracht:

- in de leeswijzer (paragraaf 1.5) is aangegeven dat voor de toelichting op het planvoornemen weliswaar wordt verwezen naar de als bijlage bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing, maar dat deze voor het aspect externe veiligheid niet correct is. Vervolgens is in de leeswijzer een aanvullende, op de meest actuele informatie van de RRP gebaseerde toelichting op dit aspect opgenomen
- op de verbeelding is de aanduiding voor de ‘veiligheidszone – leiding’ vergroot, zodat deze overeenkomt met de door de RRP genoemde risicocontouren voor de beide aanwezige leidingen
- in de regels is artikel 12.1 zijn enkele redactionele wijzigingen doorgevoerd, omdat de zone niet meer specifiek aan de 36"-ruwe olieleiding is gekoppeld, maar algemeen aan beide aanwezige leidingen

Voor het planvoornemen zelf hebben deze aanpassingen geen consequenties.