

Toelichting, bijlage 1
Ruimtelijke onderbouwing
Bedrijfsuitbreiding W.T.L. b.v. en
herontwikkeling locatie De Hei 25 e.o. Mariahout

Ruimtelijke onderbouwing

Bedrijfsuitbreiding W.T.L. b.v. en
herontwikkeling locatie De Hei 25 e.o.
Mariahout

Gemeente Laarbeek

Advies en begeleiding op het gebied van:

- Ruimtelijke ordening
- Planschade en overheidsaansprakelijkheid
- Algemeen bestuursrecht



*Juridisch Adviesbureau
van der Aa b.v.*

Lindendijk 31
5491 GA Sint-Oedenrode
E-mail: info@vanderaajuristen.nl
Web: www.vanderaajuristen.nl

Telefoon: 0413-490773
Fax: 0413-490770
Mobiel: 06-22382732

Documentatiepagina

Titel	Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. de bedrijfsuitbreiding van W.T.L. b.v. en de herontwikkeling van de locatie De Hei 25 e.o. te Mariahout
Opdrachtgever	W.T.L. b.v. De heer J.T.G. van den Hurk De Hei 23 5738 RS Mariahout
Datum	10 februari 2016
Versie	Definitief
Contactpersoon gemeente Laarbeek	De heer R. Rovers
Auteurs namens Juridisch Advies-Bureau van der Aa	Mr. Ad van der Aa

Bijlagen

*Brief gemeente Laarbeek d.d. 19 november 2014 inzake landschapsinvesteringsregeling
Beplantingsplan bestaande uit tekening, beschrijving en kostenraming*

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Voorgeschiedenis en aanleiding	4
1.2 Beschrijving en begrenzing van het plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	6
• 1.4 Beschrijving van het project	7
1.5 Wettelijk en formeel kader	9
2. Toets aan het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid	11
2.1 Rijksbeleid	11
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
2.1.3 Conclusie	11
2.2 Provinciaal beleid	11
2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant	11
2.2.2 Verordening ruimte 2014	12
2.2.3 Ruimtelijke kwaliteit	16
2.3 Gemeentelijk beleid	19
2.3.1 Structuurvisie Laarbeek 2010-2020 'Groeï in balans'	19
2.3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied'	20
3. Ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten	22
3.1 Aard en omvang van het project	22
3.2 Archeologie en cultuurhistorie	22
3.2.1 Archeologie	22
3.2.2 Cultuurhistorie	22
3.3 Bedrijven en milieuzonering/hinderlijke bedrijvigheid	23
3.4 Bodem	24
3.5 Externe veiligheid	24
3.6 Flora en fauna	26
3.7 Geluid	28
3.8 Geurhinder	28
3.9 Infrastructuur en parkeren	28
3.10 Luchtkwaliteit	29
3.11 Waterhuishouding	29
4. Financieel-economische aspecten/haalbaarheid	31
5. Juridische aspecten	32

1. Inleiding

1.1 Voorgeschiedenis en aanleiding

Het bedrijf W.T.L. b.v. (Water Techniek op Locatie) is al ruim 17 jaar gevestigd aan De Hei 23 in het buitengebied van de gemeente Laarbeek, maar huurt tevens opslagruimte op het nabijgelegen perceel De Hei 19. Het bedrijf is gespecialiseerd in tijdelijke en permanente aan- en afvoervoorzieningen voor water, die worden verhuurd of verkocht. Te denken valt aan voorziening als waterzuiveringsinstallaties, waterbuffers en sanitairvoorzieningen. Ook houdt het bedrijf zich bezig met het verhuren van diverse installaties zoals kunststof sanitair, boilers, watertanks en waterdrukinstallaties. Het bedrijf verhuurt onder meer vaak installaties voor grote evenementen. Het bedrijf beschikt over een grote hoeveelheid en diversiteit aan materialen vanwege de diversiteit aan projecten. Deze materialen worden vaak verhuurd, maar tussendoor op de bedrijfslocatie opgeslagen. De activiteiten van het bedrijf zijn gaandeweg verbreed en het aantal klanten is gegroeid, waardoor er behoefte aan meer opslagruimte, zeker gedurende de piekmomenten, is ontstaan. De piekmomenten zijn met name in het voor- en najaar, wanneer er minder festivals en dergelijke zijn waarvoor het bedrijf wordt ingeschakeld. Het bedrijf huurt nu een opslagruimte van ca. 450m² op het nabijgelegen perceel aan De Hei 19 maar dit is niet voldoende. Voor een optimale bedrijfsvoering is een eigen kantoor, een onderdelenmagazijn en een extra opslagruimte nodig.

Uitbreiding van dit bestemmingsvlak is niet gewenst. Wel zou de mogelijkheid kunnen bestaan om de toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing te vergroten of om het bouwvlak uit te breiden. Echter heeft het bedrijf de beschikbare onbebouwde grond ook nodig voor de bedrijfsactiviteiten. Momenteel is de inrichting van dit terrein (verdeling bebouwd/onbebouwd) optimaal. Zo is er bijvoorbeeld voldoende manoeuvreerruimte beschikbaar. Toevoegen van bebouwing op deze locatie zou dan ook uit oogpunt van de bedrijfsvoering niet optimaal zijn. Het bedrijf is bovendien geen eigenaar van deze locatie, zodat het voor ontwikkeling van deze locatie afhankelijk is van derden. Het bedrijf heeft behoefte aan een eigen locatie en heeft zoals aangegeven een tekort aan opslagruimte en behoefte aan een eigen kantoor en magazijn. Er bestaat dan ook een noodzaak om op een andere locatie uit te breiden.

Een locatie in de directe nabijheid van de bestaande bedrijfsruimte heeft sterk de voorkeur. Het bedrijf heeft daarom het oog laten vallen op een gedeelte van het nabijgelegen perceel De Hei 25, dat van de huidige eigenaar kan worden gekocht. Deze is daartoe ook bereid. Dit perceel grenst aan de privéwoning van de heer van den Hurk, de eigenaar van het bedrijf, De Hei 23. Op dit adres is het bedrijf formeel ook gevestigd.

1.2 Beschrijving en begrenzing van het plangebied

De projectlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Laarbeek, op ca. 1,4 km ten noordoosten van de kern Mariahout en op ca. 1,6 km ten noordwesten van de kern Beek en Donk. De ligging van het plangebied wordt hieronder weergegeven in figuur 1.



Figuur 1: ligging plangebied, met linksonder de kern Mariahout en rechtsonder de kern Beek en Donk

Het plangebied bestaat delen van de percelen De Hei 21, De Hei 23 en De Hei 25. Het betreft de percelen met de volgende kadastrale gegevens:

- Lieshout, sectie K, nummer 873 geheel (opp. 1.390m²);
- Lieshout, sectie K, nummer 1126 gedeeltelijk (opp. 1.235m²);
- Lieshout, sectie K, nummer 1137 gedeeltelijk (opp. 2.730m²).

De totale oppervlakte van het plangebied is 5355m².



Figuur 2: uittreksel kadastrale kaart plangebied en omgeving.

De begrenzing van het plangebied volgt uit de volgende figuur. De begrenzing volgt uit het bestaande agrarisch bouwvlak plus het agrarisch onbebouwd perceel aan de zuidoostzijde tot aan de sloot.

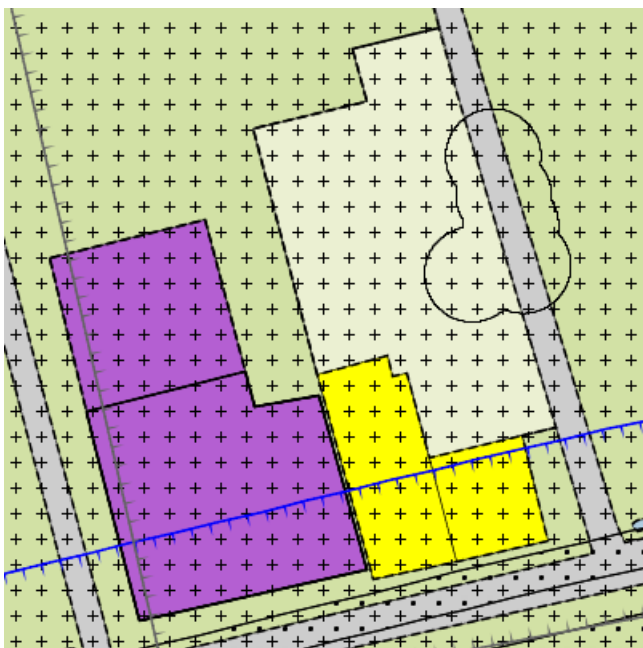


Figuur 3: detailweergave plangebied en directe omgeving (rood = begrenzing plangebied)

In de figuur is tevens de bestaande situatie in en rondom het plangebied te zien. De bestaande bedrijfslocatie aan De Hei 19, waar het bedrijf opslagruimte huurt, is linksonder zichtbaar. Dit terrein heeft een eigen toegangsweg, die op de weg De Hei aansluit. De burgerwoningen De Hei 21 en 23, die buiten het plangebied liggen, zijn ook te zien. Binnen het plangebied is de nodige bebouwing aanwezig, in de vorm van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij De Hei 25, een veldschuur en een vrijstaand bijgebouw. Deze laatste twee gebouwen zijn de beoogde bedrijfsbebouwing. Tenslotte valt te zien dat het westelijke gedeelte van het plangebied, behorend bij het perceel De Hei 21, als weiland in gebruik is waar enkele kleine bijgebouwtjes staan en dat zuidelijke gedeelte van het plangebied als tuin in gebruik is. Ook hier zijn enkele kleine vrijstaande bijgebouwen aanwezig. Deze blijven allemaal intact.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan is het plan 'Buitengebied', dat onherroepelijk is sinds 28 juni 2012. Op de volgende pagina volgt een uitsnede uit de verbeelding bij dit bestemmingsplan.



Figuur 4: verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied' met links de bestaande bedrijfslocatie De Hei 19

Vrijwel het gehele perceel heeft de bestemming 'Agrarisch–Agrarisch bedrijf'. Het perceelsgedeelte helemaal aan de zuidoostkant is bestemd als 'Agrarisch met waarden–Landschaps- en natuurwaarden 1'. De op het perceel aanwezige cultuurhistorische waardevolle bomen hebben de dubbelbestemming 'Waarde–cultuurhistorische bomen'. Verder gelden in het gehele plangebied de volgende dubbelbestemmingen en aanduidingen:

- Dubbelbestemming 'Waarde–Archeologie 2'
- Functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone–verwevingsgebied'
- Gebiedsaanduiding 'overig–bebouwingsconcentratie 5'.

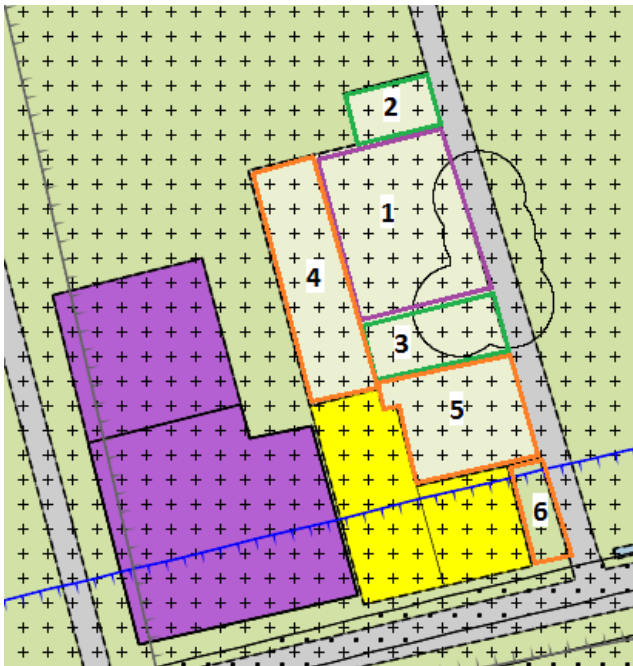
Op een groot deel van het perceel buiten het agrarisch bouwvlak geldt tenslotte nog de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone–leiding olie (2 x 32,6 m)'.

Duidelijk is dat de beschreven feitelijke situatie (par. 1.2) niet in overeenstemming is met de planologische situatie. Van een gebruik als agrarisch bedrijf conform het bestemmingsplan is dan ook al geruime tijd geen sprake meer. Agrarisch hergebruik op deze locatie is om meerdere redenen niet realistisch. Ten eerste is de omvang van het bestemmingsvlak (grootweg 5.000m²) beperkt en bijvoorbeeld aanmerkelijk kleiner dan omliggende agrarische bedrijfslocaties. Verder is de aanwezigheid van de burgerwoningen De Hei 21 en De Hei 23 direct grenzend aan het bouwvlak een belemmering. Agrarisch hergebruik is zowel feitelijk als juridisch dan ook problematisch en ongewenst. Bovendien bestaan bij zowel de huidige als toekomstige eigenaren geen voornemens tot agrarisch gebruik.

1.4 Beschrijving van het project

Het project betreft een herbestemming van een agrarisch bouwvlak in verschillende nieuwe bestemmingen. Daarnaast wordt een klein bestemmingsvlak 'Agrarisch met waarden–Landschaps- en

natuurwaarden 1' conform het bestaande gebruik omgezet in de bestemming 'Wonen'. Zoals eerder al aangegeven is agrarisch hergebruik op deze locatie niet langer reëel zodat een passende herbestemming gevonden moet worden voor deze gronden. Het bedrijf heeft bovendien behoefte aan extra ruimte voor opslag, een kantoor en een magazijn. Het beoogde perceel is hiervoor qua ligging en omvang geschikt. Door het project wordt niet alleen een bedrijfsbestemming toegevoegd, maar worden ook de omliggende gronden passend herbestemd. De verschillende wijzigingen worden hieronder beschreven. De perceelnummers corresponderen met de nummers hieronder in figuur 5. Deze perceelsnummers worden in het vervolg van deze ruimtelijke onderbouwing aangehouden.



Figuur 5: indeling bestemmingsvlakken toekomstige situatie

Perceel 1: bedrijfslocatie

Beoogd wordt om dit perceel (1.800m² groot) om te zetten in bedrijfsdoeleinden. De begrenzing loopt aan de noordzijde ter plaatse van de bestaande veldschuur, aan de westzijde op de perceelsgrens, aan de zuidzijde tot en met de oprit naar het perceel en aan de oostzijde tot aan de bestemming 'Verkeer'. Op het perceel is een woonboerderij aanwezig, alsmede twee bijgebouwen (veldschuur en bedrijfsgedeelte) met een totale oppervlakte van 400m². Deze bijgebouwen worden verbouwd en gerenoveerd, maar blijven op dezelfde plaats aanwezig. Sloop en herbouw is voornamelijk niet aan de orde. Het bedrijfsperceel is tevens het bouwvlak, zodat op termijn niettemin eventueel herbouw van deze bebouwing mogelijk is. De gebouwen worden gebruikt als bedrijfsbebouwing in de vorm van respectievelijk statische opslag en een klein kantoor en (onderdelen)magazijn. De woonboerderij blijft intact, evenals de cultuurhistorisch waardevolle bomen op het perceel. De onverharde weg ten oosten van het plangebied richting de verharde weg De Hei zal als toegang tot het terrein worden gebruikt.

Het bedrijfsperceel krijgt evenals het reeds bestaande bedrijfsperceel de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-watertechniek'. De maximaal toegestane bedrijfsvloeroppervlakte wordt gemaximaliseerd op 400m².

Percelen 2 en 3: agrarisch onbebouwd (ruimtelijke kwaliteitsverbetering)

Deze twee perceelsgedeelten aan de noord- en zuidkant van de toekomstige bedrijfsbestemming zijn niet benodigd voor de bedrijfsactiviteiten en zullen worden gebruikt om een deel van de benodigde ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het geheel te realiseren. Zie nader par. 2.2.2 over de te leveren kwaliteitsbijdrage. Deze percelen zijn en blijven onbebouwd.

Perceel 4: wonen (tuin/weiland)

Dit perceel (1235m²) is in 2014 verkocht aan de eigenaar van de woning De Hei 21. Dit krijgt een woonbestemming conform het bestaande gebruik in de vorm van het hobbymatig houden van enkele paarden. Op het perceel zijn enkele kleine bouwwerken aanwezig, die voorlopig intact blijven en mogelijk in de toekomst worden gerenoveerd of gesloopt en (gedeeltelijk) worden herbouwd. De toekomstige bestemming maakt dit mogelijk.

Perceel 5: wonen (tuin)

Dit perceel is eigendom van de heer van den Hurk privé en is al vele jaren als tuin in gebruik, maar behoort nog tot het agrarisch bouwvlak. De bestemming wordt gewijzigd in 'Wonen' conform het bestaande gebruik. De bestaande bebouwing in de vorm van enkele bijgebouwen voldoet aan de bouwregels behorende bij deze bestemming.

Perceel 6: wonen (tuin)

Dit perceel, bestemd voor agrarisch onbebouwd gebruik, is feitelijk evenals perceel 5 al jaren in gebruik als tuin door de heer van den Hurk en behoort ook tot diens eigendom. Ook dit perceel verkrijgt conform het bestaande gebruik de bestemming 'Wonen'.

Schematisch leidt een en ander tot de volgende wijzigingen:

Perceel nr.	Opp. (m ²)	Huidige bestemming	Toekomstige bestemming
1	1.800	Agrarisch bedrijf (bouwvlak)	Bedrijf, één bedrijfswoning (425m ²), 400m ² bedrijfsbebouwing
2 + 3	930	Agrarisch bedrijf (bouwvlak)	Agrarisch met waarden–Landschaps- en natuurwaarden 1 (onbebouwd)
4	1.235	Agrarisch bedrijf (bouwvlak)	Wonen
5	1.150	Agrarisch bedrijf (bouwvlak)	Wonen
6	240	Agrarisch met waarden–Landschaps- en natuurwaarden 1 (onbebouwd)	Wonen

1.5 Wettelijk en formeel kader

De voorgestane ontwikkelingen zijn in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Een bestemmingsplanherziening is dan ook noodzakelijk. Om praktische redenen worden alle wijzigingen in dezelfde procedure meegenomen.

Bij een bestemmingsplanherziening dient te worden aangetoond dat deze past binnen een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat het project in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht

aanvaardbaar dient te zijn. Voorts dient te worden gezien of het plan binnen het relevante beleid van Rijk, provincie en gemeente past. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt op alle relevante aspecten ingegaan. Daartoe wordt hierna in hoofdstuk 2 eerst ingegaan op het relevante beleid van Rijk, provincie en gemeente. Hierbij wordt onder meer getoetst aan de provinciale Verordening ruimte 2014 en aan de voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid van een agrarische bedrijfsbestemming naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming. Ook wordt de ruimtelijke kwaliteitsverbetering beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het project aan de overige relevante ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten getoetst. Hoofdstuk 4 gaat in op de maatschappelijke aanvaardbaarheid en de financiële haalbaarheid van het project, terwijl tenslotte in hoofdstuk 5 enkele juridische aspecten aan de orde komen.

2. Toets aan het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Ministerie van infrastructuur en Milieu wordt het nationaal beleid voor de ruimtelijke ordening geschetst alsmede de ambities van het Rijk tot 2040 op dit gebied. Concreter zijn deze ambities uitgewerkt in drie rijksdoelen en worden de daarbij spelende nationale belangen en opgaven op het gebied van infrastructuur en ruimte op gebiedsniveau beschreven. In totaal worden 13 nationale belangen beschreven waarvoor het Rijk verantwoordelijk is. De SVIR is niet rechtstreeks bindend voor lagere overheden, maar de inhoud moet wel in de belangenafweging worden betrokken. Vandaar dat aan de SVIR in deze ruimtelijke onderbouwing niet voorbij mag worden gegaan.

De nationale belangen zijn met het onderhavige project niet in het geding. Het project is daarvoor te kleinschalig en daarnaast ligt het projectgebied niet aan een belangrijke transportverbinding en niet in de buurt van een militair terrein. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ligt op een afstand van ruim 300m. De invloed van het project op de EHS komt in par. 3.6 (flora en fauna) nader aan de orde. In dit verband wordt slechts opgemerkt dat in par. 4.4 van de SVIR de gebiedsgerichte opgaven van nationaal belang voor Brabant en Limburg worden beschreven, één van de genoemde opgaven is het tot stand brengen en beschermen van de EHS. Het onderhavige project belemmert dit belang geenszins. De overige gebiedsgerichte opgaven van nationaal belang zijn in het projectgebied niet aan de orde.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) worden de 13 nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) juridisch vertaald. Hiermee wordt beoogd de doorwerking van de nationale belangen op provinciaal en lokaal niveau te waarborgen. In het Barro worden regels gesteld voor bestemmingsplannen met als doel om de nationale belangen uit de SVIR te verwezenlijken. Het Barro legt dus wél rechtstreekse verplichtingen op. In een toelichting bij een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met het Barro.

Het plangebied raakt echter geen van de genoemde rijksbelangen, zodat het Barro niet aan de realisatie van onderhavig project in de weg staat.

2.1.3 Conclusie

Het rijksbeleid verzet zich niet tegen de realisatie van onderhavig project.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant is op 1 januari 2011 in werking getreden. Op 19 maart 2014 is de partiële herziening van deze structuurvisie in werking getreden.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid aan. Dit is beleid op hoofdlijnen. Een verdere concretisering om dit beleid te realiseren heeft plaatsgevonden in de Verordening ruimte. Hierin staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden als er zich nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aandienen.

De Structuurvisie heeft een nadere uitwerking en detaillering gekregen in de Verordening ruimte 2014. Voor het onderhavige project is met name de verordening van belang omdat deze gedetailleerde regels bevat waaraan moet worden getoetst. De Structuurvisie bevat dergelijke concrete regels niet.

2.2.2 Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden en heeft de Verordening ruimte 2012 vervangen. De onderwerpen die in deze verordening geregeld worden, zijn: het aanwijzen van bestaand stedelijk gebied, zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, ecologische hoofdstructuur, waterberging, ontwikkeling intensieve veehouderij en glastuinbouw en boomteelt.

Nieuwe ontwikkelingen, dat wil zeggen ontwikkelingen die niet rechtstreeks mogelijk zijn op basis van een geldend bestemmingsplan, moeten worden getoetst aan de Verordening ruimte 2014. De verordening bevat daartoe concrete regels. In de toelichting bij een bestemmingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven hoe het desbetreffende initiatief zich verhoudt tot de Verordening ruimte en/of en in hoeverre het daarin past.

Kaarten

De verordening bestaat uit een aantal regels met toelichting en vijf kaarten met de volgende thema's:

- Stedelijke ontwikkeling
- Cultuurhistorie
- Agrarische ontwikkeling en windturbines
- Water
- Natuur en landschap

In deze paragraaf wordt ingegaan op de opgesomde thema's en bekeken in hoeverre het onderhavige project binnen de van toepassing zijnde regels past. Ter illustratie is telkens een uitsnede van de kaart behorende bij het genoemde thema opgenomen. Hierop is de projectlocatie De Hei 25 e.o. met een rood vlak aangegeven. Verder is omschreven welke aanduiding van toepassing is. Onder de uitsnede wordt vervolgens aangegeven wat de betekenis van de aanduidingen voor onderhavig project is.

Thema stedelijke ontwikkeling



Figuur 6: kaart stedelijke ontwikkeling: buiten bestaand stedelijk gebied

De projectlocatie ligt buiten het bestaand stedelijk gebied. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van art. 1.75 van de Verordening (samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies). De ontwikkeling is daarvoor te kleinschalig. Dit thema behoeft dan ook geen nadere bespreking.

Thema cultuurhistorie



Figuur 7: kaart cultuurhistorie: geen aanduiding

Er zijn geen cultuurhistorische waarden in het plangebied aanwezig en ook geen cultuurhistorisch waardevolle gebieden in de verre omgeving aangewezen. Dit thema behoeft geen nadere toelichting.

Thema agrarische ontwikkeling en windturbines



Figuur 8: kaart agrarische ontwikkeling en windturbines: gemengd landelijk gebied en verplaatsings-/saneringslocatie

De projectlocatie ligt in het gemengd landelijk gebied zonder beperkingen voor veehouderijen. Artikel 7 van de verordening is van toepassing. Het project voorziet in twee niet-agrarische ontwikkelingen: uitbreiding van de bestemmingsvlakken 'Woner' aan De Hei 21 en 23 en een nieuwe locatie voor een niet-agrarisch bedrijf.

- Uitbreiding bestemmingsvlakken 'Woner': art. 7.7

Het project voorziet niet in de mogelijkheid om een nieuwe woning te realiseren, maar uitsluitend in uitbreiding van twee bestemmingsvlakken voor wonen, conform het bestaande feitelijke gebruik (tuin en hobbymatig houden van paarden). Er wordt ook niet voorzien in meer bouwmogelijkheden dan hetgeen op basis van het geldende bestemmingsplan reeds mogelijk is. De totale uitbreiding bedraagt 2.625m². Het project is niet in strijd met art. 7.7 van de verordening.

- Vestiging niet-agrarische functie: art. 7.10

Het bedrijf is een niet agrarisch bedrijf en kan ook niet als agrarisch-technisch hulpbedrijf of agrarisch verwant bedrijf worden beschouwd, zodat art.7.10 van toepassing is. Binnen het gemengd landelijk gebied kan onder voorwaarden worden voorzien in vestiging van een niet-agrarisch functie. Hieronder wordt getoetst aan deze voorwaarden.

- a. *De totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling bedraagt ten hoogste 5.000m².* Het bedrijfsperceel krijgt een omvang van 1.800m². Er wordt slechts 400m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan.
- b. *De niet-agrarische functie draagt bij aan en past binnen de ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in art. 7.1.* Het gemengd landelijk gebied kan worden onderscheiden in twee gebiedstypen: gebieden waar (primair) een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd en gebieden waar een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd. De projectlocatie ligt in een gebied met gemengde functies, er is dus geen sprake van primair agrarisch gebied. Het agrarisch bouwvlak De Hei 25 is gezien de omliggende functies niet geschikt voor een veehouderij van enige omvang. Zodoende is ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische economie op en rondom dit perceel niet realistisch en verdient een gemengde plattelandseconomie de voorkeur. Het onderhavige bedrijf is daarin passend gezien de kleinschalige omvang en gezien de aard van het gebruik (overwegend opslag). De meeste bedrijfsactiviteiten vinden op locatie elders plaats.
- c. *Verzekerd is dat overtollige bebouwing wordt gesloopt.* Binnen het agrarisch bouwvlak zijn alleen de woning De Hei 25 en enkele kleine bijgebouwen aanwezig. De bijgebouwen op het perceel nr. 25 worden geschikt gemaakt om als bedrijfsbebouwing te dienen. De oppervlakte hiervan is in totaal 400m². Er is verder geen overtollige bebouwing aanwezig die gesloopt dient te worden.
- d. *De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf, behorend tot milieucategorie 3 of hoger.* Het bedrijf richt zich met name op verhuur en verkoop van aan- en afvoervoorzieningen voor water op locaties elders. Dit komt het meest overeen met SBI-code 772 uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 van de VNG (verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.). Het bedrijf valt onder milieucategorie 2. Van belang is dat op de locatie zelf voornamelijk (binnen)opslag plaatsvindt en er een klein kantoor gevestigd wordt. Verkoop vindt op het perceel niet plaats. De werkzaamheden zelf worden op locatie elders uitgevoerd. De uitstraling naar en overlast voor de omgeving zijn dan ook beperkt.

- e. *De beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven.* Er is sprake van één bedrijf; op de locatie zijn geen andere bedrijven gevestigd en deze worden door het plan ook niet mogelijk gemaakt.
- f. *De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie.* Er wordt een klein kantoor voorzien op de locatie, maar dit krijgt geen baliefunctie en fungeert als administratieruimte.
- g. *De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200m².* Van detailhandel is gezien de aard van de producten en diensten geen sprake.
- h. *Aangetoond is dat de ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van de verordening toegestane omvang.* Het bestemmingsvlak is met 1.800m² aanmerkelijk kleiner dan de maximaal toegestane omvang van 5.000m². De omvang van het bestemmingsvlak en de toegelaten bedrijfsbebouwing (400m²) is afgestemd op enerzijds de behoefte van het bedrijf en anderzijds de locatie. De omvang is daarbij ook afgestemd op de verwachtingen van het bedrijf voor de komende jaren. De bedoeling is dat het bedrijf hiermee ook op langere termijn vooruit kan. Verdere (significante) uitbreiding is op deze locatie niet mogelijk en wordt de komende jaren ook niet verwacht.
- i. *De beoogde activiteit leidt niet tot een grootschalige ontwikkeling.* Een grootschalige ontwikkeling is een ontwikkeling waarbij meer dan 150.000 bezoekers en/of overnachtingen worden verwacht (art. 1.36). Hiervan is absoluut geen sprake. Op de locatie zullen slechts zeer spaarzaam bezoekers aanwezig zijn.

Het project past binnen de regels van art. 7 van de verordening.

Thema water



Figuur 9: kaart water: geen aanduiding

Op de projectlocatie geldt geen nadere aanduiding met betrekking tot het thema water. Het gebied dat is bestemd als reservering waterberging (blauwe vlak) ligt ca. 160m ten zuiden van de weg De Hei. Het project heeft hierop geen invloed. Het thema waterhuishouding wordt uitgebreider besproken in par. 3.11.

Thema natuur en landschap



Figuur 10: kaart natuur en landschap: geen aanduiding

De projectlocatie ligt op ruim 300m afstand van de westelijk gelegen EHS en op vergelijkbare afstand van de groenblauwe mantel. Gezien de afstand tussen de EHS en het projectgebied en gezien de aard van de activiteiten, kan redelijkerwijs worden aangenomen dat het project hierop geen noemenswaardige invloed heeft.

2.2.3 Ruimtelijke kwaliteit

Een belangrijk onderdeel van de verordening los van de hierboven besproken thema's is bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Art. 2.1 bevat een algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit terwijl art. 2.2 regels bevat voor kwaliteitsverbetering van het landschap. De regeling houdt in grote lijnen het volgende in. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. Onder ruimtelijke ontwikkelingen worden verstaan bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning is vereist. Zie art. 1.1 sub 72 van de verordening. In een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven op welke wijze aan dit uitgangspunt wordt voldaan. Ten aanzien hiervan wordt het volgende opgemerkt.

De eerste vraag is of voor een voorgenomen ontwikkeling een tegenprestatie dient te worden geleverd in de vorm van landschappelijke inpassing of een investering in de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente Laarbeek heeft op 2 oktober 2012 de Landschapsinvesteringsregeling vastgesteld, waarin drie categorieën van ontwikkelingen worden onderscheiden:

- Categorie 1: geen kwaliteitsverbetering vereist. Dit betreft kleine afwijkingen en kleinschalige ontwikkelingen die passen binnen de bestaande bouw mogelijkheden en ontwikkelingen die op zichzelf al primair kwaliteitsverbetering van het landschap tot doel of gevolg hebben.
- Categorie 2: alleen landschappelijke inpassing vereist. Hierbij gaat het om ontwikkelingen met een relatief beperkte invloed op de omgeving, die passend zijn in het buitengebied.
- Categorie 3: bijdrage in ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist. Dit betreft ontwikkelingen die niet binnen categorie 1 of 2 vallen.

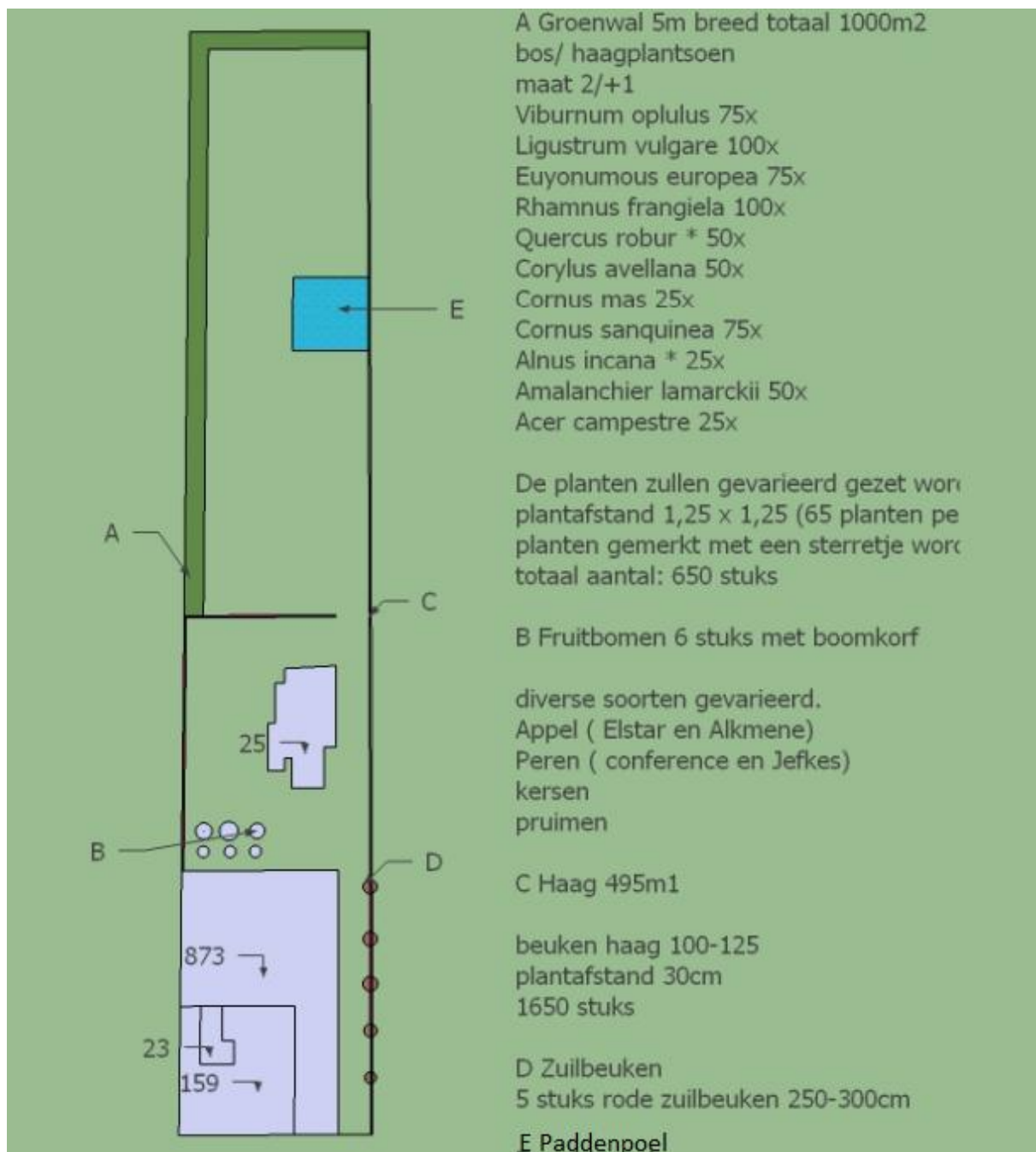
De onderhavige ontwikkeling valt onder categorie 3, zodat een investeringsbijdrage is vereist. Een belangrijke vraag is natuurlijk hoe groot in een concreet geval de waardevermeerdering is en welk deel hiervan moet worden ingezet voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Ook hierbij kan gebruik worden gemaakt van de Landschapsinvesteringsregeling. De investeringsbijdrage bedraagt 20% van de waardevermeerdering van de bestemmingswijziging. De waarde van de verschillende bestemmingen is bepaald in de regeling.

Voor het onderhavige project is de landschapsinvesteringsbijdrage door de gemeente vastgesteld op een bedrag van € 31.425,--. Daarbij zijn alle bestemmingswijzigingen die het project omvat meegenomen. Dit is medegedeeld in de brief d.d. 19 november 2014 kenmerk UIT-1438418 van burgemeester en wethouders van Laarbeek. Deze is als bijlage bijgevoegd.

Een deel van de bijdrage wordt geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering in en rondom het plangebied. De aanlegkosten hiervan mogen in mindering worden gebracht op de investeringsbijdrage, het bedrag dat overblijft moet worden gestort in het gemeentelijk groenfonds.

Op basis van de regeling kan de kwaliteitsverbetering onder meer worden gerealiseerd in de vorm van natuur- en landschapselementen, voorzieningen voor extensief recreatief medegebruik, landschappelijke inpassing of sloop van bebouwing. In dit geval is in overleg met de gemeente gekozen voor een landschappelijke inpassing en het aanbrengen van landschapselementen en beplanting. Daarbij wordt een relatie gelegd met de wandelroute die direct ten oosten van het plangebied door de gemeente wordt voorzien over het onverharde pad. Tevens wordt een paddenpoel gerealiseerd. Helemaal noordelijk wordt aangesloten op het bosperceeltje ten noordoosten van het plangebied.

De initiatiefnemer heeft een landschapsinpassingsplan laten opstellen om de ruimtelijke kwaliteitsverbetering vorm te geven. Op de volgende pagina volgt een schets van de te realiseren landschappelijke elementen.



Figuur 11: Landschapinpassingsplan januari 2016

Zoals hiervoor is aangegeven, worden de kosten van feitelijke realisering van dit inpassingsplan in mindering gebracht op de berekende investeringsbijdrage van € 31.425,--. Voor deze kostenberekening worden forfaitaire bedragen gehanteerd. Verder mag als kostenpost worden opgevoerd het afwaarderen van agrarische waarde naar natuurwaarde van de twee onderdelen waar sprake is van een definitieve omzetting van de bestemming Agrarisch naar Natuur. Dit betreft de groenwal van 1000m² (200 x 5) en de paddenpoel van 400m² (rechthoekig ingetekend met afmetingen 20 x 20 maar ovaal/ rond uit te voeren). Verder mag 20% van de forfaitair bepaalde aanlegkosten in mindering worden gebracht op de vastgestelde investeringsbijdrage.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verschillende posten. De investeringsbijdrage is € 31.425,-- zodat er een bedrag van € 16908,96 resulteert dat gestort moet worden in het gemeentelijk groenfonds.

Afwaardering grondwaarde i.v.m. bestemmingswijziging van Agrarisch naar Groen/ aantal en soort beplanting	Vergoeding per m²	Stuksprijs incl. BTW	Totaal
1000m ² groenwal, afwaardering	6,22		6220,00
400m ² paddepoel, afwaardering	6,22		2488,00
650 stuks bos- en haagplantsoen	1,58	1027,00	
1650 stuks knip- en scheerhaag	1,58	2607,00	
paddepoel van 100m ³	5,40	540,00	
6 fruitbomen	60,62	363,72	
5 zuilbeuken	60,62	303,10	
<i>Subtotaal aanlegkosten</i>		<i>4840,00</i>	
Plankosten 20% van aanlegkosten		968,02	
<i>Totaal aanlegkosten</i>		<i>5808,02</i>	
<i>Totaal afwaardering</i>			<i>8708,00</i>
Totale kosten			14516,02

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Laarbeek 2010 – 2020 ‘Groei in balans’

Op 16 september 2010 heeft de gemeente Laarbeek de structuurvisie Laarbeek 2010–2020, getiteld ‘Groei in balans’, vastgesteld. Deze bevat onder meer een beschrijving van de kernkwaliteiten van Laarbeek en een visie op hoofdlijnen op diverse thema's, waaronder economie, recreatie en toerisme en natuur- en landschapsontwikkeling. Hieruit komt een tweeledige doelstelling voort: aansluiting op snelle verbindingen met het stedelijk gebied in combinatie met een aantrekkelijk buitengebied en woon-, leef- en werkklimaat. Behoud en versterking van een gevarieerd, goed ontsloten en rustiek buitengebied voor extensieve routegebonden recreatie is daarbij een speerpunt.

Het onderhavige project draagt bij aan de geformuleerde doelstellingen voor het buitengebied. Een agrarische bedrijfslocatie wordt geherstructureerd, waarbij een niet-agrarische bedrijfslocatie met een beperkte hoeveelheid bedrijfsbebouwing en met bedrijfsactiviteiten met een beperkte ruimtelijke impact wordt toegevoegd. De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de omgeving wordt verbeterd door de in par. 2.2.3 beschreven landschapsinvestering. Dit uit zich onder meer

door aan te sluiten op de aan te leggen wandelroute direct nabij het plangebied. Deze route vormt één van de invullingen van het in de structuurvisie beschreven beleid om meer extensieve recreatiemogelijkheden te benutten. Het landschapsinvesteringsplan sluit hierop aan; er wordt een kort looppad met een bankje gerealiseerd, dat aansluit op de wandelroute.

2.3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in verschillende planologische wijzigingen ten opzichte van het thans geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. De wijzigingen worden in één procedure meegenomen waardoor er geen wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast. De belangrijkste wijziging is echter de wijziging naar de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van met name opslag. De overige beoogde activiteiten zijn qua aard vergelijkbaar met opslag. Teneinde te toetsen of deze wijziging aanvaardbaar is en binnen het gemeentelijke beleid past, wordt hieronder kort getoetst aan de voorwaarden behorende bij de wijzigingsbevoegdheid van art. 4.7.12 van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

- a.) Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk.* Zoals eerder in par. 1.3 is beschreven, stuit agrarisch hergebruik op feitelijke en planologische bezwaren en is dit ongewenst, met name met het oog op de burgerwoningen De Hei 21 en 23. Dit is dan ook niet reëel.
- b.) Vestiging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overig – bebouwingsconcentratie'.* Deze aanduiding geldt in het gehele plangebied.
- c.) De oppervlakte aan bedrijvigheid per vrijgekomen agrarisch bedrijfslocatie dient te worden teruggebracht tot 600m² waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven.* Er is 400m² aan bebouwing aanwezig naast de cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij. Er wordt niet voorzien in uitbreiding van de bebouwing. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- d.) Alleen bedrijven, die voorkomen in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.* Een groot deel van de bedrijfsactiviteiten kan worden geschaard onder de categorie 'verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.' (SBI-nummer 714). Dergelijke bedrijven vallen onder milieucategorie 2. De overige activiteiten zijn wat betreft de milieubelasting ter plaatse vergelijkbaar met categorie 1 of 2.
- e.) Buitenopslag is niet toegestaan.* De apparatuur en materialen waarover het bedrijf beschikt, zijn niet geschikt om buiten op te slaan. Er zal uitsluitend binnenopslag plaatsvinden.
- f.) De vestiging van het bedrijf mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.* In de huidige situatie op het perceel De Hei 19 blijkt dat van verkeersaantrekkende werking slechts in beperkte mate sprake is. De verkeersbewegingen bestaan uit transport van materialen en werktuigen van en naar de locaties waar de werkzaamheden worden uitgevoerd. Transporten vinden deels met eigen vervoer en deels door de klanten zelf verzorgd. Van publieksaantrekkende werking is geen sprake.
- g.) De vestiging van het bedrijf mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.* Dit aspect komt aan de orde in par. 3.3 ('bedrijven en milieuzonering/hinderlijke bedrijvigheid'). Daar blijkt dat er geen omliggende functies worden belemmerd.
- h.) Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bebouwing op basis van een erfbeplantingsplan.* Op basis van de Verordening ruimte 2014 dient eveneens

een bijdrage in de ruimtelijke kwaliteit te worden geleverd. Er is een inpassingsplan opgesteld, zie nader par. 2.2.3.

3. Ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten

In het kader van een ruimtelijke onderbouwing moet worden verantwoord of het betreffende project ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Hiervan is sprake als het project als zodanig aanvaardbaar is op de desbetreffende locatie en de realisering van het project er niet toe leidt dat andere functies in de omgeving worden beperkt in hun mogelijkheden.

Om dit te kunnen beoordelen, vindt een toets plaats aan specifiek ruimtelijke aspecten en aan aspecten die meer milieuhygiënisch van aard zijn.

3.1 Aard en omvang van het project

Het project is een herstructurering van een agrarische bedrijfslocatie met cultuurhistorisch waardevolle elementen. Agrarisch bedrijfsontwikkeling op deze locatie is niet wenselijk en niet reëel, zodat een passende herstructurering dient plaats te vinden. Deze bestaat uit het toevoegen van een niet-agrarische bedrijfslocatie van aanzienlijk kleinere omvang dan het bestaande agrarische bouwvlak. Hier vinden met name opslagactiviteiten plaats. De meeste andere bedrijfsactiviteiten vinden op locatie plaats. Er wordt geen bebouwing toegevoegd en de cultuurhistorisch waardevolle boerderij en bomen blijven behouden. Andere percelen worden omgezet in een woonbestemming conform het bestaande feitelijke gebruik als tuin en weiland. Er worden geen woningen toegevoegd. Voorts wordt een deel van het perceel gebruikt voor versterking van de landschappelijke kwaliteit van het plangebied en de relatie tot de omgeving. Het plangebied vormt een passende overgang tussen het bosgebied/agrarisch onbebouwde gebied ten westen en noorden van de locatie enerzijds en de agrarische bedrijvigheid en woonfuncties ten oosten van de locatie anderzijds.

3.2 Archeologie en cultuurhistorie

3.2.1 Archeologie

In het gehele plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde–Archeologie 2' (art. 30 van de regels). De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient een archeologisch rapport te laten opstellen indien het bouwwerken groter dan 100m² betreft. Het project voorziet echter niet in nieuwbouw, maar uitsluitend in gebruik van bestaande bebouwing. Een archeologisch rapport is mogelijk pas aan de orde tijdens de procedure voor eventuele herbouw van de bestaande bebouwing.

3.2.2 Cultuurhistorie

Het gehele agrarisch bouwvlak heeft de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden', terwijl een deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde–Cultuurhistorie bomen' heeft.

Wat betreft de cultuurhistorisch waardevolle bomen wordt opgemerkt dat de bomen behouden blijven en de dubbelbestemming ook in het nieuwe planologische regime wordt opgenomen. De bomen vormen een fraai geheel met de bedrijfswoning De Hei 25. De bomen, die slechts gedeeltelijk binnen het plangebied staan, staan aan de bedrijfsactiviteiten niet in de weg. Anderzijds belemmeren de bedrijfsactiviteiten de boomgroeiplaatsen ook niet en wordt geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarden. Het landschapsinrichtingsplan wordt afgestemd op de aanwezigheid van de bomen.

De functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' dient ter bescherming en behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De aanwezige woonboerderij wordt als cultuurhistorisch waardevol beschouwd. Deze blijft behouden en de waarde hiervan wordt niet aangetast door de toekomstige bedrijfsactiviteiten. De voorgestane ontwikkeling draagt bij aan het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij.

De locatie ligt niet in een als zodanig aangeduid cultuurhistorisch of aardkundig waardevol gebied.

3.3 Bedrijven en milieuzonering/hinderlijke bedrijvigheid

Een goede ruimtelijke ordening beoogt enerzijds hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten te voorkomen en anderzijds milieubelastende activiteiten niet onevenredig in hun bedrijfsvoering te beperken. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten zoals bedrijven en milieugevoelige functies zoals woningen wordt hinder voorkomen. Tevens worden bedrijven hierdoor niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt, zodat zij hun activiteiten ook na realisatie van de nieuwe ontwikkeling duurzaam kunnen blijven uitoefenen. Afstemming van hinderlijke en gevoelige functies gebeurt door het aanhouden van richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG, editie 2009.

Het bedrijf W.T.L. b.v., dat zich in hoofdzaak op verhuur en verkoop van diverse aan- en afvoervoorzieningen en diverse materialen, valt onder SBI-code 772 (verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.). Het bedrijf valt onder milieucategorie 2, zodat in beginsel een richtafstand van 30 meter tot gevoelige functies in acht moet worden genomen. Afstanden worden gemeten tussen de grens van de inrichting (in dit geval de bedrijfsbestemming) en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of vergunningsvrij mogelijk is. In dat verband is van belang dat het bestemmingsplan 'Buitengebied' geen bouwvlakken kent. Herbouw van een woning op een andere locatie is echter uitsluitend met een ontheffing mogelijk (art. 26.3.2), waarbij de afwijking maximaal 10m mag zijn. Van deze maximale afwijking wordt in deze paragraaf uitgegaan bij het meten van de onderlinge afstanden.

De minimale afstand tussen het bestemmingsvlak 'Bedrijf' en de woningen De Hei 21 en De Hei 23 bedraagt ca. 50m. Daarmee wordt ruimschoots aan de richtafstand voldaan, zodat onevenredige hinder ter plaatse van deze woningen redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Van belang is verder nog dat een agrarisch onbebouwde zone (perceel 5) als buffer tussen beide functies fungeert.

Verder zijn in de omgeving geen gevoelige functies aanwezig.

De burgerwoning De Hei 23 kan door de uitbreiding van het bestemmingsvlak 'Woner' (percelen 5 en 6) in theorie, na verlening van een ontheffing, enkele meters dichterbij de intensieve veehouderij De Hei 25 worden gerealiseerd dan momenteel het geval is. Deze veehouderij wordt hierdoor niet gehinderd, nu zich reeds meerdere burgerwoningen op aanzienlijk kortere afstand van deze veehouderij bevinden. De onderlinge afstand bedraagt nog minimaal ca. 130m. Voor de bedrijfslocatie aan De Hei 19 heeft de planologische wijziging evenmin gevolgen.

De voorziene ontwikkelingen vormen kortom geen belemmering voor omliggende functies, terwijl ter plaatse van de aanwezige woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd blijft. Het woon- en leefklimaat wordt aanmerkelijk beter dan bij agrarisch hergebruik.

3.4 Bodem

Art. 8 van de Woningwet en art. 2.4.1 van Bouwverordening 2012 van de gemeente Laarbeek bevatten een verbod om te bouwen op verontreinigde grond indien het bouwwerken betreft waar voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen verblijven. Er wordt uitsluitend gebruik gemaakt van bestaande bebouwing die zal worden verbouwd. Er is geen sprake van sloop en volledige herbouw. In de bebouwing zullen met enige regelmaat mensen aanwezig zijn, maar van een permanent of nagenoeg permanent verblijf is geen sprake. Het gaat in de regel om kortdurende verblijven. De meeste werkzaamheden worden op locatie uitgevoerd. De bebouwing wordt met name voor opslag en als administratiekantoor gebruikt. Een bodemonderzoek is dan ook niet nodig.

3.5 Externe veiligheid

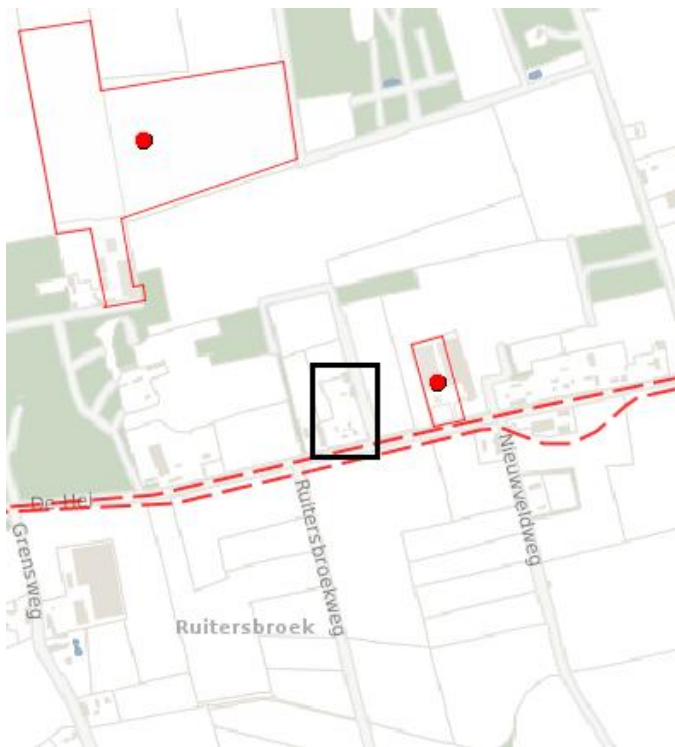
Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen in inrichtingen, het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens. Twee aspecten zijn in het algemeen van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien deze zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren. Er geldt een grenswaarde (10^{-6}) voor kwetsbare objecten zoals woningen. Binnen deze risicocontour mogen geen nieuwe kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt.

Het groepsrisico (GR) wordt uitgedrukt in de kans dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Het GR voor transport wordt uitgedrukt in de kans per jaar per kilometer dat een groep van minimaal 10 personen in de omgeving van een transportroute in één keer het dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde, maar uitgangspunt is dat elke verhoging van het GR een verantwoording vereist.

Op de volgende pagina volgt een weergave van de risicokaart¹, waarop de ligging van het plangebied met zwart vlak is aangegeven.

¹ Te raadplegen op <http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html>. Laatste raadpleging december 2014.



Figuur 12: weergave risicokaart

In de omgeving bevinden zich meerdere objecten die relevant zijn voor het externe veiligheidsaspect. Het betreft de inrichtingen Schaapsdijk 6 (noordwestelijk van het plangebied gelegen) en De Hei 25a (oostelijk) en twee olieleidingen (zuidelijk). Hierop zijn het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) en het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (BEVB) van toepassing.

Het project voorziet niet in het toevoegen van kwetsbare objecten in de zin van het BEVI/BEVB. Wel maakt het project beperkt kwetsbare objecten in de vorm van bedrijfsgebouwen mogelijk. Dit zijn de gebouwen die voor opslag en als werkplaats en magazijn worden gebruikt. Hier zullen met enige regelmaat mensen verblijven. Op de overige percelen voorziet het project wel in een woonbestemming, maar niet in extra (beperkt) kwetsbare objecten.

Omdat het plan beperkt kwetsbare objecten mogelijk maakt in een deel van het plangebied, wordt hieronder de relatie van het project tot de aanwezige relevante objecten beoordeeld.

Inrichting De Hei 25a

Dit betreft een intensieve veehouderij (pluimveebedrijf) met een bovengrondse propaantank van 8m³. Deze opslagtank heeft een veiligheidsafstand van 15m (art. 3.28 lid 1 Barim). De terreingrens van deze inrichting bevindt zich op ca. 115m afstand van het plangebied en de propaantank op ruim 140m. De veiligheidsafstand wordt dan ook ruimschoots gehaald.

Inrichting Schaapsdijk 6

Dit betreft eveneens een intensieve veehouderij (rundvee) met een bovengrondse propaantank van 3m³. Deze opslagtank heeft een veiligheidsafstand van 10m (art. 3.28 lid 1 Barim). Deze veiligheidsafstand wordt ruimschoots gehaald, nu deze inrichting zich op een afstand van bijna 400m van het plangebied bevindt.

Olieleidingen 10412 en 10353

Ten zuiden van het plangebied bevinden zich twee olieleidingen (nummers 10353 en 10412). Het betreft olieleidingen van respectievelijk 24" en 36". Hiervoor is de afstand tot de toe te voegen bedrijfsbestemming relevant. Deze bedraagt 100m tot laatstgenoemde leiding en 80m tot eerstgenoemde leiding. De leiding 10353 (24") heeft een risicocontour van 25m waarbinnen geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden opgericht. De bedrijfsbestemming ligt buiten deze risicocontour. Verder worden in het plangebied geen kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. De leiding 10412 (36") heeft een risicocontour van 33m. Hiervoor geldt eveneens dat de bedrijfsbestemming buiten deze risicocontour ligt en dat voor het overige geen kwetsbare objecten worden mogelijk gemaakt. Vrijwel het gehele plangebied ligt buiten beide risicocontouren.

De olieleidingen hebben in het bestemmingsplan 'Buitengebied' de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone -leiding olie' gekregen. In deze zone zijn geen gebouwen toegelaten behoudens de geboden ontheffingsmogelijkheid (art. 37.5). Deze gebiedsaanduiding geldt uitsluitend voor het grootste gedeelte van perceel 6, dat als tuin wordt gebruikt en bestemd. Hier komen geen bouw mogelijkheden en zijn ook geen gebouwen aanwezig, zodat het project in overeenstemming met deze gebiedsaanduiding is.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het project op het gebied van externe veiligheid.

3.6 Flora en fauna

Algemeen

Bescherming van flora en fauna vindt met name plaats via sectorale regelgeving zoals de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. Onderscheid wordt gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. Beide komen hierna aan de orde.

Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet is iedere handeling verboden, die schade kan toebrengen aan beschermde planten en dieren en hun leefgebied. Art. 75 van de wet biedt de mogelijkheid voor vrijstelling in concrete gevallen en daarnaast geldt er op basis van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten een aantal algemene vrijstellingen.

Het Besluit aanwijzing dier- en plantensoorten Flora- en faunawet uit 2000 geeft aan welke planten- en diersoorten beschermd zijn. De Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet geeft aan voor welke soorten een algemene vrijstellingen van toepassing is bijvoorbeeld in het geval er sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen zoals woningbouw. De regeling van de Flora- en faunawet met de uitvoeringsregelingen houdt in dat er in een concreet geval alleen een specifieke vrijstelling hoeft te worden gevraagd als er een gerede kans is dat er beschermde soorten voorkomen waarop de algemene vrijstellingsregeling niet van toepassing. Hierbij wordt aangetekend dat voor vogels geen ontheffing mogelijk is.

In aansluiting op het voorgaande is het volgende van belang met betrekking tot de reikwijdte van de Flora- en faunawet in relatie tot de ruimtelijke ordening. Op grond van constante jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, bijvoorbeeld de uitspraak RvS 10 april 2013,

nr. 201109380/1, komt de vraag of voor de uitvoering van een project een ontheffing of vrijstelling nodig is op grond van de Flora- en faunawet aan de orde in een eventueel op grond van die wet te voeren procedure en niet in de ruimtelijke procedure, zoals die van een projectbesluit of een bestemmingsplan. Pas als op voorhand redelijkerwijs te verwachten is dat de Flora- en faunawet aan de uitvoering van een project in de weg staat, heeft dit consequenties voor de ruimtelijke procedure.

In het onderhavige geval valt op voorhand niet te verwachten dat de Flora- en faunawet aan het project in de weg staat. De beoogde activiteiten (opslag, een klein kantoor en een beperkt aantal verkeersbewegingen) hebben naar hun aard weinig invloed op de omgeving en geen verstorend effect op aanwezige soorten. Er wordt in dit stadium geen bebouwing gesloopt, maar enkel opgeknapt om deze geschikt te maken voor de beoogde functie. De overige functiewijzigingen hebben geen invloed, omdat de functie wordt afgestemd op de bestaande situatie. Voor zover er al beschermde soorten aanwezig zijn in het plangebied, heeft het project hierop dan ook geen negatieve invloed. Door de wijze waarop de ruimtelijke kwaliteitsverbetering gestalte krijgt (zie par. 2.2.3) worden het plangebied en de directe omgeving juist geschikter gemaakt als leefgebied voor diersoorten.

Gebiedsbescherming

De projectlocatie is gelegen op minimaal 300m afstand van de (provinciale) EHS. Op de onderstaande figuur is te zien dat enkele tot de EHS behorende gebieden ten westen, noorden en noordoosten van de projectlocatie aanwezig zijn. De afstand tot deze gebieden is dusdanig dat het project geen invloed heeft op de wezenlijke kenmerken van deze gebieden. Natura 2000-gebieden, Ecologische Verbindingszones en Natte natuurgebieden zijn niet in de omgeving aanwezig.



Figuur 13: ligging plangebied t.o.v. de EHS (groene vlakken)

Conclusie

Te verwachten valt dat de Flora- en faunawet dit project niet in de weg staat. Er gaat geen leefgebied voor beschermde soorten verloren. Door de wijze waarop de ruimtelijke kwaliteitsverbetering

gestalte krijgt, wordt de omgeving van het plangebied aantrekkelijker voor (al dan niet beschermde) diersoorten. Ook vanuit het oogpunt van gebiedsbescherming zijn geen belemmeringen aanwezig.

3.7 Geluid

Woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen worden door de Wet geluidhinder (Wgh) beschermd. Het project voorziet niet in het toevoegen van woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen. Laatstgenoemde categorie is limitatief opgesomd in art. 1.2 van het Besluit geluidhinder. De Wgh is voor dit project verder niet van belang.

Wel dient het thema geluid te worden gezien in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dient met name te worden gezien of er sprake is van (onevenredige) geluidsoverlast voor de omliggende burgerwoningen ten gevolge van de nieuwe bedrijfsactiviteiten. Zoals in par. 3.3 reeds bleek, wordt aan de richtafstand tussen de woningen en het bestemmingsvlak 'Bedrijf' voldaan, hetgeen een indicatie is dat van onevenredige hinder geen sprake zal zijn. De bedrijfsactiviteiten ter plaatse leveren naar hun aard niet tot nauwelijks geluidhinder op. Verder is van belang dat het aantal verkeersbewegingen zeer beperkt is. Omdat de meeste werkzaamheden op locatie plaatsvinden, ontstaan de enige verkeersbewegingen door aan- en afvoer van spullen die worden/zijn opgeslagen in de nieuwe bedrijfsbebouwing. Het aantal verkeersbewegingen fluctueert, maar bedraagt gemiddeld hooguit 2-4 per dag. Van onevenredige geluidhinder voor de omgeving is dan ook zeker geen sprake. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot het aspect geluid kan dan ook voldoende worden gegarandeerd.

3.8 Geurhinder

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Als gevolg van deze wet wordt er niet meer gesproken van stankcirkels zoals voor die datum het geval was volgens de toen geldende regeling. De geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen wordt nu berekend met behulp van de voorgeschreven rekenmodellen V-Stacks Vergunningen en V-Stacks Gebied. Geurgevoelige objecten genieten op basis van de Wgv bescherming tegen geurhinder van veehouderijen. Een geurgevoelig object is een gebouw bestemd voor wonen of permanent of daarmee vergelijkbaar menselijk verblijf. De Wgv biedt alleen bescherming tegen langdurige blootstelling aan geurhinder.

In de bedrijfsbebouwing is geen sprake van langdurig verblijf. De activiteiten betreffen (statische) van diverse goederen en een kleinschalige kantoorfunctie. Van permanent of nagenoeg permanent verblijf is dan ook geen sprake. Er worden dan ook geen geurgevoelige objecten toegevoegd. De bedrijfsactiviteiten zelf leveren ook geen geurhinder voor de omgeving op.

3.9 Infrastructuur en parkeren

De ontsluiting van het bedrijfsp perceel vindt plaats via de bestaande semiverharde weg direct ten oosten van het plangebied richting de weg De Hei. Deze weg is geschikt om het beperkte aantal verkeersbewegingen te verwerken. Verkeer kan het bedrijf alleen aan de noordkant van de woonboerderij bereiken. Parkeren kan plaatsvinden op eigen terrein nabij de bedrijfsbebouwing.

Hiervoor wordt een semiverhard terrein gerealiseerd van ca. 100m² waar voertuigen tevens kunnen keren. Er behoeven voor het overige geen aanpassingen aan de infrastructuur te worden gedaan.

3.10 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit 2005. De nieuwe Wet luchtkwaliteit ziet op een actualisatie van de luchtkwaliteitseisen, zoals opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2, van de Wet milieubeheer.

Het project zelf biedt geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het project het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. Voor projecten van geringe omvang geldt bovendien op grond van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en op grond van het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) dat hiervoor geen afzonderlijke luchtkwaliteitstoets nodig is. Dit is het geval als aannemelijk is dat een project een toename van de concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof.

In de ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) van 31 oktober 2007 worden enkele concrete projecten of activiteiten genoemd waarbij het voorgaande in ieder geval van toepassing is en waarvoor dus geen specifieke luchtkwaliteitstoets hoeft te worden uitgevoerd. Dit geldt bijvoorbeeld voor kantoorlocaties met een brutovloeroppervlak van minder dan 100.000m² of woningbouwprojecten van niet meer dan 1500 woningen.

Het onderhavige project is van veel geringer omvang zodat duidelijk is dat het niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging en nader onderzoek niet noodzakelijk is.

3.11 Waterhuishouding

De gevolgen van het project voor de waterhuishouding met betrekking tot oppervlakte-, grond-, afval- en hemelwater dienen in een ruimtelijke onderbouwing te worden beschreven. Het Waterschap Aa en Maas hanteert als uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen hydrologisch neutraal dienen te worden uitgevoerd. Verder dienen vuilwater en hemelwater te worden gescheiden.

Het onderhavige project voorziet niet in extra bebouwing of verharding ten opzichte van de bestaande situatie. Er is een halfverharde weg tussen het bedrijfsperceel en de weg De Hei aanwezig en dit blijft zo. Aan de noordoostkant van het bedrijfsperceel wordt een halfverhard terrein van ca. 100m² aangelegd ten behoeve van het parkeren en keren van voertuigen op het bedrijfsterrein. Hemelwater kan ter plaatse infiltreren. Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Hierna volgt een beschrijving van de wijze waarop het hemelwater en vuilwater worden opgevangen en verwerkt. De uitgangspunten van het waterbeleid worden daarbij in acht genomen.

Hemelwater

Hemelwater dat op de beoogde bedrijfsbebouwing terecht komt wordt opgevangen en op eigen terrein in de bodem gebracht. Hiervoor is ruimschoots voldoende ruimte aanwezig. Het water dat op de te realiseren halfverharding terecht komt, kan ter plaatse infiltreren.

Vuilwater

Vuilwater wordt afgevoerd op het reeds aanwezige riool. De hoeveelheid extra afvalwater ten gevolge van het project zal zeer beperkt zijn.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ten zuiden van het plangebied loopt wel een sloot (B-waterloop), grenzend aan het uit te breiden bestemmingsvlak 'Woner'. Deze sloot wordt door het project niet beïnvloed. Het landschapsinpassingsplan voorziet in de realisatie van een paddenpoel (ca. 170m²) ten noorden van het plangebied. Er wordt geen hemelwater vanuit het plangebied afgevoerd naar deze poel.

4. Financieel-economische aspecten/haalbaarheid

Het project is een volledig particulier initiatief waaraan voor de gemeente geen kosten zijn verbonden. De gemeente sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro af. In deze overeenkomst wordt vastgelegd wat de initiatiefnemer aan de gemeente moet betalen vanwege de ambtelijke begeleidingstijd. Verder is in de overeenkomst vastgelegd dat de initiatiefnemer zich verbindt om eventuele planschade die de gemeente zal moeten betalen voor zijn rekening te nemen (overeenkomst als bedoeld in artikel 6.4a Wro). Tenslotte wordt in de overeenkomst ook de door de initiatiefnemer te leveren landschapsinvesteringsbijdrage vastgelegd.

5. Juridische aspecten

Deze ruimtelijke onderbouwing wordt opgenomen in de Toelichting bij de partiële herziening van het bestemmingsplan buitengebied (postzegelplan) die voor de onderhavige ontwikkeling in procedure wordt gebracht.