

bestemmingsplan Heidedreef 6, Mariahout



TOELICHTING

Gemeente Laarbeek

IMRO idn: NL.IMRO.1659.BPBGHeidedreef6-VG01

Status: vastgesteld

Datum:

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Ruimtelijke onderbouwing als basis	7
1.2	Algemeen	7
1.3	Aanleiding	7
1.4	Plangebied	7
1.5	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Ontwikkeling	9
2.1	Ruimtelijke structuur	9
2.2	Bebouwing	10
2.3	Functies	11
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 4	Uitvoeringsaspecten	27
4.1	Milieuaspecten	27
4.2	Bodem	27
4.3	Lucht	27
4.4	Fysieke aspecten	32
Hoofdstuk 5	Water	41
5.1	Waterbeleid	41
5.2	Oppervlakte water	41
5.3	Grondwater	42
5.4	Afvoer hemelwater	44
Hoofdstuk 6	Juridische planopzet	47
6.1	Wettelijk kader	47
6.2	Planonderdelen	47
6.3	Inhoud algemeen	47
6.4	Regels	47
Hoofdstuk 7	Haalbaarheid/Uitvoerbaarheid	51
7.1	Inleiding	51
7.2	Economische uitvoerbaarheid	51
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
7.4	Conclusie	51

Hoofdstuk 8	Procedure	53
8.1	De te volgen procedure	53
8.2	Vooroverleg	53
8.3	Ontwerp	54
8.4	Zienswijzen en vaststelling	54

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Ruimtelijke onderbouwing als basis

Door het bureau Geling Advies is d.d. 20 december 2016 een ruimtelijke onderbouwing opgesteld ter behoeve van de uitbreiding van het bedrijfsperceel, concreet het maximum oppervlakte aan verharding ten behoeve van buitenopslag, aan de Heidedreef 6 te Mariahout. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt de basis voor onderhavige bestemmingsplantoelichting.

1.2 Algemeen

Op de Heidedreef 6 te Mariahout is een agrarisch-technisch hulpbedrijf gevestigd, met hierbij activiteiten in grondverzet en mestdistributie. Het bedrijf heeft het agrarischtechnisch hulpbedrijf op deze locatie uitgebreid. Dit ten behoeve van buitenopslag. Echter, de gronden waarop dit gerealiseerd is, mochten volgens het bestemmingsplan niet benut worden voor de opslag. De opslag zal binnen het bestemmingsvlak gebracht moeten worden. Dit maakt dat het bestemmingsvlak vergroot moet worden.

1.3 Aanleiding

Het doel van deze procedure is een uitbreiding van de toegestane oppervlakte aan verharding, doormiddel van een uitbreiding van het bestemmingsvlak. Het huidige bestemmingsvlak kan niet voorzien in de benodigde ruimte voor de gewenste bedrijfsvoering. De uitbreiding van het bestemmingsvlak zal direct ten zuidwesten van het bestaande bestemmingsvlak plaatsvinden. Verder wordt stevige landschappelijke inpassing gerealiseerd, zie Bijlage 2. Het voor u liggende bestemmingsplan is opgesteld om aan te tonen dat met het binnen het bestemmingsvlak brengen er nog steeds sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het doel is een vergroting van het bestemmingsvlak op de locatie, ten behoeve van de voor de bedrijfsvoering noodzakelijke opslag.

1.4 Plangebied

De planlocatie is gelegen op het perceel plaatselijk bekend als Heidedreef 6 te Mariahout en is kadastraal bekend onder: gemeente Lieshout, sectie A, perceelnummers 781 en 782. De locatie is nader aangeduid op de navolgende kaart.



Topografische kaart planomgeving

1.5 Leeswijzer

In het vervolg van deze toelichting wordt eerst de huidige situatie op de locatie beschreven. Vervolgens wordt het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt beschreven hoe het plan zich verhoudt tot het beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in hoe het plan zich verhoudt tot de uitvoeringsaspecten, zoals milieu en fysiek. In hoofdstuk 5 wordt het waterspect behandel. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de juridische planopzet en in hoofdstuk 7 wordt de haalbaarheid toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 de procedure en het vooroverleg beschreven.

Hoofdstuk 2 Ontwikkeling

2.1 Ruimtelijke structuur

De omgeving van het plangebied is een gebied dat pas relatief laat ontgonnen is. Lange tijd waren de enige wegen in het gebied de Rooijseweg en de Veghelsedijk. De Rooijseweg is de verbindingsweg tussen Lieshout en Sint-Oedenrode. De Veghelsedijk verbindt Lieshout en Veghel. De percelen rondom de huidige Heidereef zijn rond 1920 ontgonnen. De verdere ontginning van het gebied is pas in gang gezet met de aanleg van de Heidedreef (rond 1944). Dit heeft erin geresulteerd dat rond 1954 het gehele heide gebied, zoals te zien in de onderstaande figuur, ontgonnen was. Na de ontginning is de ruimtelijke structuur van het gebied niet meer wezenlijk veranderd.



topografische kaart plangebied, 1900

De eerste bebouwing in het gebied is gerealiseerd langs de Rooijseweg, de Veghelsedijk en aan de Heidedreef. De eerste bebouwing dateert uit de periode 1920 - 1935. De structuur van het gebied wordt minimaal aangetast. Het betreft uitsluitend erfverharding. Daarbij zal de landschappelijk inpassing in het kader van dit plan bijdragen aan de versteviging van de ruimtelijke structuur van het landschap.

2.2 Bebouwing

De eerste bebouwing op het perceel Heidedreef 6 is in het begin van de jaren 90 opgericht. Dit betrof twee varkensstallen. Aan het eind van de jaren 90 is er een bedrijfswoning bij het bedrijf gerealiseerd. In 2002 is er bij het bedrijf een loods opgericht ten behoeve van de loonwerkactiviteiten. De bedrijfswoning is in 2007 vervangen door een nieuwe bedrijfswoning.



Zicht op de in 2002 gerealiseerde loods

In 2010 is het varkensbedrijf op de locatie definitief gestaakt en is de bestemming van het perceel gewijzigd, waarbij het agrarisch technisch bedrijf de hoofdactiviteit op het perceel is geworden. Na de omzetting van de bestemming is het bedrijf gestart met een verdere uitbreiding. Dit heeft in 2015 geresulteerd in een de bouw van een tweede loods ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten. Hierbij is tevens de nu binnen het bouwvlak te brengen verharding aangelegd.



Zicht op de nieuwe verharding en recentelijk gerealiseerde loods

2.3 Functies

De werkzaamheden op het perceel zullen in de toekomst grotendeels hetzelfde blijven, waarbij het van belang blijft dat de veelzijdigheid van het bedrijf gewaarborgd is. De enige ontwikkeling welke het bedrijf met dit plan doorvoert, is het binnen het bouwvlak brengen van erfverharding. Er vindt geen uitbreiding plaats van de activiteiten van het bedrijf.

De locatie wordt omgeven door agrarische gronden, voornamelijk grasland voor de beweiding van melkvee en voor voederwinning. De bebouwing in de omgeving heeft voor het merendeel een woonbestemming. Uitzondering hierop is de bebouwing ten westen van het perceel, welke een bedrijfsbestemming heeft en de bebouwing ten noordoosten van het perceel, welke dient ten behoeve van een agrarisch bedrijf.



Foto terrein open dag 2016

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 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 visie stelt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

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 natuurlijk 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 transporteurs 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 zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De SVIR vervangt onder meer de volgende nota's:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de MobiliteitsAanpak;
- de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda

Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Oplossingsrichtingen

Verstedelijkings- en landschapsbeleid wordt overgelaten aan gemeenten en provincies. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geent op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Bij gebiedsontwikkelingen moet de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend worden. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid. Bij het verbeteren van de bereikbaarheid wordt sterk gelet op het samenspel tussen alle modaliteiten (weg, spoor, water) in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling. Er moet innovatief worden omgegaan met de benutting van de infrastructuur.

Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaat boeken. Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De 13 nationale belangen zijn:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.

3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid.

5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem.
7. Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Overkoepelend

13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het sluitstuk van rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. Kern van de nieuwe Wro is dat overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij de belangen denken te realiseren. Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door de gemeenten.

De eerste tranche, dat in januari 2010 voor advies naar de Raad van State gezonden is, bevat een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. De kaders zijn afkomstig uit PKB's Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche zou het meer recente rijksbeleid bevatten dat moet doorwerken tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de Barro als bijlage bij de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepubliceerd. Op 30 december 2011 is de Barro in werking getreden. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte.

3.1.3 Het nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)

In 2001 verscheen de kabinetsnota 'Een wereld en een wil: werken aan duurzaamheid', beter bekend als het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4). In dit beleidsplan licht het kabinet het te voeren milieubeleid toe. Het NMP4 wil een einde maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Want met de huidige manier van produceren en consumeren schuiven we nog steeds onze milieulasten door naar anderen. Volgens het NMP moet het lukken binnen 30 jaar te zijn overgestapt naar een duurzaam functionerende samenleving.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is de ladder voor duurzame verstedelijking daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen (Bro, artikel 3.1.d). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld onder a, blijkt dat van een actuele regionale behoefte sprake is, dan wordt beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins (trede 2);
- c. blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio plaats kan vinden, dan wordt beschreven in hoeverre in die behoefte wordt voorzien op locaties die, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (trede 3).

De eerste vraag welke naar voren komt, is er of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Het betreft de vergroting van een bestaand bedrijf met een oppervlakte van 1.720 m². In een gelijklopend geval heeft de Raad van State (ABRvS 23 april 2014, nr. 201306183/1/R3) uitgesproken dat een dusdanig geringe ontwikkeling niet aangemerkt wordt als een stedelijke ontwikkeling. Omdat er aldus in onderhavig geval geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, is de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing op onderhavig plan.

Concluderend kan gesteld worden dat de Ladder voor onderhavig plan niet doorlopen hoeft te worden.

3.1.5 Conclusie

Het rijksbeleid stelt geen specifieke eisen aan een dergelijk kleinschalige ontwikkeling. Wel zal ten behoeve van de planontwikkeling een watertoets uitgevoerd dienen te worden. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 6 water.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten van de Provincie Noord-Brabant de Structuurvisie RO 2010 - partiele herziening 2014 vastgesteld. Met dit document legt de provincie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 vast. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De autonome ontwikkelingen in het landelijk gebied (agrarische bedrijven die stoppen versus schaalvergroting en intensivering) vragen om ontwikkelingsruimte in het landelijk gebied. De provincie wil daar meer dan voorheen ruimte aan bieden, maar wel met aandacht voor een versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van Brabant.

Daarnaast gaat de provincie in op de intrinsieke ruimtelijke kwaliteiten die Noord-Brabant heeft. Ook hieruit komen opgaven voort die om een ruimtelijke keuze op provinciaal niveau vragen. De opgaven zijn de volgende:

- ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- veranderend klimaat;
- achteruitgang biodiversiteit;
- veranderend landelijk gebied;
- toenemende behoefte aan duurzame energie;
- toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- afnemende bevolkingsgroei;
- toenemende mobiliteit.

Trends en ontwikkelingen

Voor onderhavig plan is voornamelijk het aspect veranderd landelijk gebied van belang. Het Brabantse landelijke gebied verandert snel. De land- en tuinbouw in Noord-Brabant zit in een belangrijke transitiefase. De wereldmarkt en het Europese beleid (o.a. de POP plattelandsontwikkeling 2013) bepalen dit voor een groot deel.

Er zijn twee verschillende ontwikkelingsrichtingen te onderscheiden. De eerste is de ontwikkeling van een gebiedseconomie met een verdergaande menging van functies en verbreding van agrarische activiteiten met streekproducten, zorgverblijven, recreatief verblijf en landschapsbeheer. Deze ontwikkeling sluit aan op de toenemende vragen vanuit de samenleving (de stad) om het buitengebied meer te kunnen gebruiken voor andere functies. Maar ook bij de behoefte aan het behoud van voorzieningen die belangrijk zijn voor de leefbaarheid van het landelijk gebied voor haar bewoners.

Een tweede ontwikkelingsrichting in het landelijk gebied is een toenemende specialisatie met schaalvergroting van de landbouw. Dat doet zich in Noord-Brabant vooral voor bij glastuinbouw, intensieve veehouderij, rundveehouderij, akkerbouw, vollegronds tuinbouw en boomteelt.

Het wordt in toenemende mate lastiger om deze twee ontwikkelingen in het landelijk gebied met elkaar te combineren. Het leidt tot confrontaties tussen ontwikkelingen onderling en tussen de grootschaligheid en het fijnmazige en afwisselende landelijk gebied van Noord-Brabant. De opgave is om de ontwikkelingen in het landelijke gebied zodanig vorm te geven dat er sprake is van een duurzaam en vitaal platteland.



Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Het plangebied ligt in het kader van de Structuurvisie in het gemengd landelijk gebied. De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

Gemengde plattelandseconomie

In het gemengd landelijk gebied is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor

de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties etc. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen, in de gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden.

De structuurvisie biedt ruimte aan de gewenste ontwikkeling wanneer in ogenschouw wordt genomen dat onderhavig bedrijf een directe bijdrage levert aan de agrarische bedrijven in de omgeving. In de Verordening Ruimte zijn meer specifieke voorwaarden en grenzen aan ontwikkelingen benoemt.

3.2.2 Verordening ruimte

Naast de structuurvisie hebben de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant de Verordening ruimte opgesteld. In hun vergadering van 10 juli 2015 hebben de Provinciale Staten de Verordening ruimte vastgesteld. De Verordening is met ingang van 15 juli 2015 in werking getreden.

Op het plangebied als zodanig wordt in de Verordening Ruimte niet specifiek ingegaan. Wel kan worden aangegeven dat het plangebied volgens de plankaarten van de Verordening is gelegen in 'gemengd landelijk gebied'. Aan de uitbreiding van bestaande agrarisch-technische bedrijven in dit gebied zijn in de Verordening regels verbonden.

3.2.2.1 Uitbreiding niet-agrarisch bedrijf

Deze regels gesteld in artikel 7.11 luiden als volgt:

Afwijkende regels voor agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch-verwante bedrijven

1. In afwijking van artikel 7.10, eerste lid onder a en d (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied voorzien in een vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf of een agrarisch verwant bedrijf mits de omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 1,5 hectare bedraagt.
2. Voor een bestaand bedrijf als bedoeld in het eerste lid is artikel 7.10, derde lid (redelijke uitbreiding), overeenkomstig van toepassing.

Van artikel 7.11 is lid 2 van toepassing, omdat het hier een bestaand bedrijf betreft. De voorwaarden waaraan voldaan zal dienen te worden zijn vastgelegd in artikel 7.10, derde lid. Het derde lid van dit artikel luidt als volgt:

In afwijking van het eerste lid, onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een

uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- a. de ontwikkeling 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 in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Ad a.

De bedrijfsvoering op de locatie is bestaand. De omvang van de huidige bedrijfsvoering is 6.840 m². Deze omvang is te gering om te kunnen voorzien in de huidige bedrijfsvoering. De uitbreiding heeft een omvang van 1.720 m². Dit is een uitbreiding van 25 % ten opzichte van de huidige omvang. De uitbreiding is niet bedoeld voor het vergroten van de oppervlakte aan gebouwen op het terrein. Er is te weinig ruimte voor de opslag van bulkgoederen. Hiermee staat de ontwikkeling in een redelijke verhouding tot de huidige omvang van het bedrijf.

Ad b.

De aard van de bedrijfsvoering, zijnde een agrarisch-technisch hulpbedrijf, is dusdanig dat verplaatsing naar een bedrijventerrein niet wenselijk en logisch is. De machines welke het bedrijf gebruikt hebben een grote omvang. Daarbij bevinden de klanten van het bedrijf zich in het buitengebied (agrarische bedrijven). Ook is de omvang van het bedrijf dusdanig dat veel bedrijventerreinen de vestiging van een dergelijk bedrijf niet toestaan.

Ad c.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een inpassingsplan opgesteld. Met het inpassingsplan, dat is opgenomen als Bijlage 2, is rekening gehouden met de omgevingskenmerken van het gebied. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de zorgplicht met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit van het landschap, zoals vastgelegd in artikel 3.1 van de Verordening.

De ontwikkeling voldoet aan de vereisten voor uitbreiding zoals vastgelegd in de Verordening Ruimte.

3.2.2.2 Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3.1 zijn regels opgenomen ten aanzien van de plicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen maatregelen te nemen om de ruimtelijke kwaliteit te behouden en te versterken. Deze regels luiden als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:

- a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
- b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Ad a.

De ontwikkeling aan de Heidedreef 6 draagt bij aan het behoud en de zorg van de ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving van de ontwikkeling. De uitbreiding van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' gaat gepaard met de uitvoering van een landschappelijk inpassingsplan waarmee groenelementen en groenstructuren worden aangebracht die passen bij de karakteristiek van de omgeving. De opslag van materialen op het terrein kan een rommelige indruk in het landschap geven. De aan te leggen landschappelijke inpassing onttrekt het rommelige beeld van de opslag aan het zicht. Ook de bestaande bedrijfsvoering wordt hierdoor aan het zicht onttrokken. Dit geeft een verbetering van de kwaliteit van het landschap.

Ad b.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald. Voor deze ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel. Daarbij geldt dat de uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. Feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ontwikkeling binnen het bestaande ruimtebeslag te laten plaatsvinden. Alle gronden binnen het huidige bouwvlak zijn in gebruik voor de bedrijfsvoering. Deze bedrijfsvoering wordt ongewijzigd voortgezet. De verharding ten behoeve van de opslag wordt aansluitend aan het bestaande perceel gerealiseerd. De ruimte zal efficiënt benut worden. Er is geen sprake van loze ruimte in het toekomstige bouwperceel.

De ontwikkeling past binnen de kaders van de Verordening ruimte.

3.2.2.3 Handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'

De provincie Noord-Brabant heeft in de concept Handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het Landschap, de rood met groen regeling' gepubliceerd. Het doel van deze handreiking is informatie bieden om invulling te geven aan de 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte. De handreiking is een hulpmiddel om invulling te geven aan de Verordening ruimte en geen verplichte regel of beleidskader.

De handreiking bepaalt niet wat ruimtelijke kwaliteit is en stelt ook geen regels over de aanvaardbaarheid van ontwikkelingen. Dat is de bevoegdheid van gemeenten, rekening houdend met de daarvoor geldende kaders. In de handreiking wordt wel aandacht gegeven

aan de noodzaak van het opstellen van een kwaliteitskader voor de uitvoering van ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat iedere ontwikkeling bijdraagt aan een kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit gaat dus verder dan het mitigeren van de effecten van een ontwikkeling op de omgeving of het beperken van verlies aan omgevingskwaliteit. Op basis van opgedane ervaringen is per schrijven van 9 juli 2012 door de provincie een aanvulling hierop gedaan, waarin sprake is van een categorieïndeling qua impact van de ontwikkeling. Onderhavig initiatief kan worden gezien als een categorie 3 initiatief.

Rood-met-groen beoogt een brede 'groene' doelstelling waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap in brede zin voorop staat. Deze brede toepassing heeft betrekking op zowel de 'groene' component als op de locatie. Hierbij geldt dat kwaliteitsverbetering niet alleen wordt bereikt met een traditionele groene inpassing. Ook sloop van bebouwing, extra aandacht voor architectuur, het verbeteren van de recreatieve ontsluiting van een gebied en het behoud of herstel van cultuurhistorische bebouwing dragen bij aan de kwaliteit van het landschap.

In de concepthandreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' van de provincie wordt bij de uitbreiding van een bestemming een inspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond (of bij de uitbreiding van enkel bebouwing, 20% van de waardevermeerdering van het object) bij een categorie 3 ontwikkeling, gevraagd. Dit wil zeggen dat in ieder geval 20% van de waardevermeerdering van de grond moet terugvloeien in het landschap door een kwaliteitsverbetering. De toelichting zal een cijfermatige toelichting moeten bevatten over de manier waarop tot het bedrag van de noodzakelijk uit te voeren kwaliteitsverbetering is gekomen. Dit zou je de 'middelen' kunnen noemen. Vervolgens dient cijfermatig te worden onderbouwd op welke 'doelen' (bijvoorbeeld: erfbeplanting en beheer voor 5 jaar, architectonische bebouwing etc.) de middelen worden ingezet.

De gemeente Laarbeek heeft een berekening gemaakt welke inzicht geeft in de verplichte tegenprestatie. Deze berekening is als volgt:

De oppervlakte van de uitbreiding bedraagt: 1.720 m²

De waarde van agrarische grond bedraagt per m²: € 5,-

De waarde van een agrarisch-technische bestemming bedraagt per m²: € 80,-

De huidige waarde van het perceel: $1.720 \times 5 =$ € 8.600,-

De toekomstige waarde van het perceel: $1.720 \times 25 =$ € 43.000,-

Dit geeft een waardestijging van: $43.000 - 8.600 =$ € 34.400,-

De investering in de waardevermeerdering, welke 20% van de waardevermeerdering bedraagt, zal aldus bedragen:

$$0,2 \times € 34.400 = € 6.880,-$$

In onderhavig geval bestaat de tegenprestatie uit het uitvoeren van het landschappelijk inpassingsplan zoals dat is opgenomen in Bijlage 2. De landschappelijke inpassing voorziet in een versterking van de landschappelijke kwaliteit door het bedrijf in te passen in de omgeving door het aanbrengen van beplanting. Daarnaast zal aan de overzijde van het bedrijf, tegen het bosgebied aan, een investering gepleegd worden in een overgang van het akkerland naar dit bosgebied. Bij het inpassingsplan is een berekening gevoegd. Uit deze berekening blijkt wat er met uitvoering van het plan geïnvesteerd wordt in de ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De totale kosten van de kwaliteitsverbetering zijn daarmee hoger dan de vereiste investering.

3.2.3 Conclusie

Met onderhavig plan is sprake van een uitbreiding van de toegestane oppervlakte aan verharding met geen enkele invloed op de bebouwingsgraad op het perceel waar reeds een niet-agrarisch bedrijf aanwezig is. Door te voorzien in landschappelijke inpassing van de locatie wordt beantwoord aan de vereiste verantwoording in de Verordening ruimte. De beoogde ontwikkeling aan de Heidedreef 6 te Mariahout kan als passend binnen de Verordening ruimte worden beschouwd.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan

Voor de locatie vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied', zoals vastgesteld op 6 juli 2010 bij besluit van de gemeenteraad van Laarbeek. Op 12 juni 2012 is het plan onherroepelijk geworden.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

In voornoemd bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemmingen 'Agrarisch' en 'Bedrijf'. Aan de bestemming 'Bedrijf' zijn de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondverzetbedrijf' en de functieaanduiding 'agrarisch loonbedrijf' toegevoegd. Het maximum oppervlakte aan bebouwing bedraagt 3.000 m². Aan het gehele plangebied zijn de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' en 'overig - bebouwingsconcentratie - 2' toegekend.

Het vigerende bestemmingsvlak op de locatie heeft een omvang van 6.840 m². De vergroting van het bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van 1.720 m². In het geldende bestemmingsplan is de gewenste uitbreiding niet mogelijk, omdat de gewenste uitbreiding van het bestemmingsvlak en de bebouwing niet binnen de daarin opgenomen kaders past.

3.3.2 Structuurvisie 2010 – 2020 'Groeï in Balans'

De gemeentelijke "Structuurvisie 2010-2020 'Groeï in Balans'" vervangt de "Structuurvisie+ Laarbeek" uit 2003. In de "Structuurvisie 2010-2020" staan de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van het hele grondgebied van Laarbeek en de hoofdzaken van het gemeentelijk beleid tot het jaar 2020. De structuurvisie is op 16 september 2010 vastgesteld.

In de structuurvisie wordt ten aanzien van het buitengebied aangegeven dat dit onder druk staat. Door de verreikende transformatie die in de landbouw plaatsvindt, is er een nieuwe positiebepaling gaande waarbij de verschillende belangen om voorrang vechten zoals landbouw, toerisme, bedrijvigheid, infrastructuur, wonen, natuur en water. Onderhavig plan

ziet op de ontwikkeling van een agrarisch gerelateerd bedrijf dat past in het buitengebied. Het gaat om de redelijke uitbreiding van het bedrijf. Door de vergroting het bouwvlak en bestemmingsvlak wordt aanspraak gemaakt op de omliggende gronden. Echter, er wordt een bijdrage geleverd aan het behoud en herstel van deze waarden door het uitvoeren van een beplantingsplan. Door dit plan zal er een positieve kwaliteitsimpuls zijn voor het landschap.

De ontwikkeling past binnen het beleid zoals verwoord in de structuurvisie.

3.3.3 Conclusie

Het bestemmingsplan biedt niet de mogelijkheid om rechtstreeks de vergroting mogelijk te maken. Om deze reden zal het bestemmingsplan herzien moeten worden. Dit om de uitbreiding van het bedrijf mogelijk te maken. Het beleid van de gemeente Laarbeek biedt mogelijkheden voor deze wijziging van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten

4.1 Milieuaspecten

Voor het bedrijf is een melding gedaan in het kader van het activiteitenbesluit. In het kader van de ontwikkeling van het bedrijf wordt een nieuwe melding activiteitenbesluit ingediend.

4.2 Bodem

De projectlocatie is niet gelegen in een bodem- of grondwaterbeschermingsgebied. De ontwikkeling zorgt echter niet voor een negatieve beïnvloeding van een dergelijk gebied door het oprichten de uitbreiding van de verharding. Het betreft verder geen waterpotentiegebied.

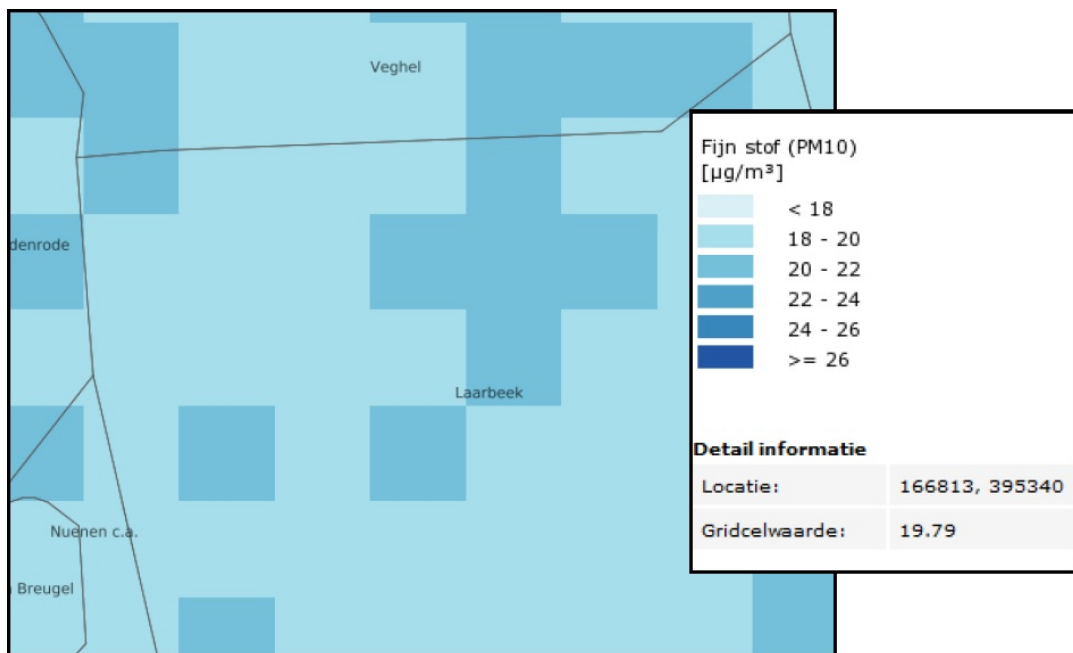
Met de ontwikkelingen gaan geen bodemverstoringen gepaard. Daarnaast zijn er bij het bodemloket geen verontreinigingen bekend (bijvoorbeeld ondergrondse tanks). Om deze reden is het niet noodzakelijk dat er een bodemonderzoek plaatsvindt.

4.3 Lucht

Uitbreidingsplannen dienen in het ruimtelijk kader te worden getoetst aan de Wet luchtkwaliteit en het Besluit luchtkwaliteit. In deze sector is voornamelijk de emissie van fijn stof (PM_{10}) van invloed op de luchtkwaliteit. Fijn stof komt voornamelijk vrij door verkeersbewegingen.

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie PM_{10} in de buitenlucht (NIBM), hoeft een project niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. Het Besluit NIBM legt vast wat geldt als niet in betekenende mate bijdragen. Na inwerkingtreding van het NSL op 1 augustus 2009, is de definitie van NIBM 3% van de grenswaarde, dat is $1,2 \mu g/m^3$ (artikel 2, lid 1, Besluit NIBM in samenhang met Bijlage 1A van de Regeling NIBM).

Het project mag geen nadelige gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit in de projectomgeving, er moet sprake blijven van een goed woon- en leefklimaat. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat volgens de wettelijke normen als de achtergrondconcentratie fijn stof de norm van $40 \mu g/m^3$ niet overschrijdt, waarbij het aantal overschrijdingsdagen niet meer mag bedragen dan 35 per jaar. Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu heeft een kaart opgesteld waarop de achtergrondconcentratie van fijn stof in kaart is gebracht. Een uitsnede van deze kaart (meetjaar 2015) is in de figuur hieronder weergegeven.



Achtergrond concentratie fijn stof PM₁₀

A

In onderhavig geval zal er door de toename van de erfverharding, sprake kunnen zijn van een toename van het verkeer. Echter de uitbreiding van het bedrijf is met name om te kunnen voorzien. Middels de NIBM-tool van InfoMil is te berekenen dat dit niet in betekenende mate bijdraagt. Zelfs indien er 87 vrachtwagens/zware voertuigen extra per dag de locatie zouden bezoeken, wat zeker niet het geval zal zijn, wordt de grenswaarde van 1,2 µg/m³ niet overschreden. De onderhavige ontwikkeling kan als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt.

Aangezien de achtergrondconcentratie ruim beneden de grenswaarde ligt, met een waarde van 19,79 µg/m³ waar deze 40 µg/m³ mag zijn, zal het woon- en leefklimaat ook na de ontwikkeling acceptabel blijven. Derhalve vormt de Wet luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Het aspect luchtkwaliteit geeft geen belemmering voor de voortgang van het project.

4.3.1 Geluid

In het kader van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In dit kader is onderzocht of de toekomstige ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op de omgeving.

Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer

woonwagenstandplaatsen). Uit artikel 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht, indien sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een dergelijke zone. Uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Een loonwerkbetrijf is geen geluidgevoelige bestemming in het kader van in het kader van verkeerslawaa; met de uitbreiding van een het bestemmingsvlak wordt geen geluidgevoelige bestemming toegevoegd.

Industrielawaai

In de beoogde situatie worden de bedrijfsactiviteiten beperkt uitgebreid met verharding. Deze verharding zal voornamelijk gebruikt worden ten behoeve van de opslag van zand en dergelijke. Ten aanzien van geluid worden de richtafstanden van de VNG aangehouden. Voor de huidige bedrijfsactiviteiten geldt een richtafstand van 50 meter tot het geluidgevoelige object; de feitelijke afstand tot geluidgevoelige objecten is groter.

Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering voor de omliggende geluidgevoelige objecten. Hiermee kan verdere toetsing achterwege blijven.

4.3.2 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij schept het kader voor de onderbouwing van nieuwe plannen voor het aspect geur. De Wgv heeft ook consequenties voor de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke projecten. Dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen geurhinder, omgekeerd moet het bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat nieuwe projecten gerealiseerd worden op plaatsen waar de geurhinder onaanvaardbaar hoog is of door nieuwe ontwikkelingen te hoog zal worden.

De grondslag hiervan ligt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij besluitvorming omtrent een bestemmingsplan moet worden bepaald of er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Er moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Ook voor geurhinder betekent dit dat de volgende aspecten nader onderzocht moeten worden:

- Wordt overigens niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangveehouderij) (voorgrondbelasting);
- Is er ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object) (achtergrondbelasting).

Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de individuele geurbelasting op het plangebied van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang veehouderij). Onder achtergrondbelasting wordt verstaan de cumulatieve geurbelasting op het plangebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang geurgevoelig object).

Voorgrondbelasting geur

De uitbreiding van het bedrijf bestaat uit verharding. Deze verharding zal gebruikt gaan worden voor opslag. Opslag vindt plaats in de open lucht. Er worden geen gebouwen opgericht. Om aangemerkt te worden als een geurgevoelig object, dient er volgens de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv), sprake te zijn van een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

Omdat er geen sprake is van een gebouw, is er geen sprake van een geurgevoelig object. Dit betekent dat omliggende veehouderijen niet belemmerd worden door onderhavige ontwikkeling. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

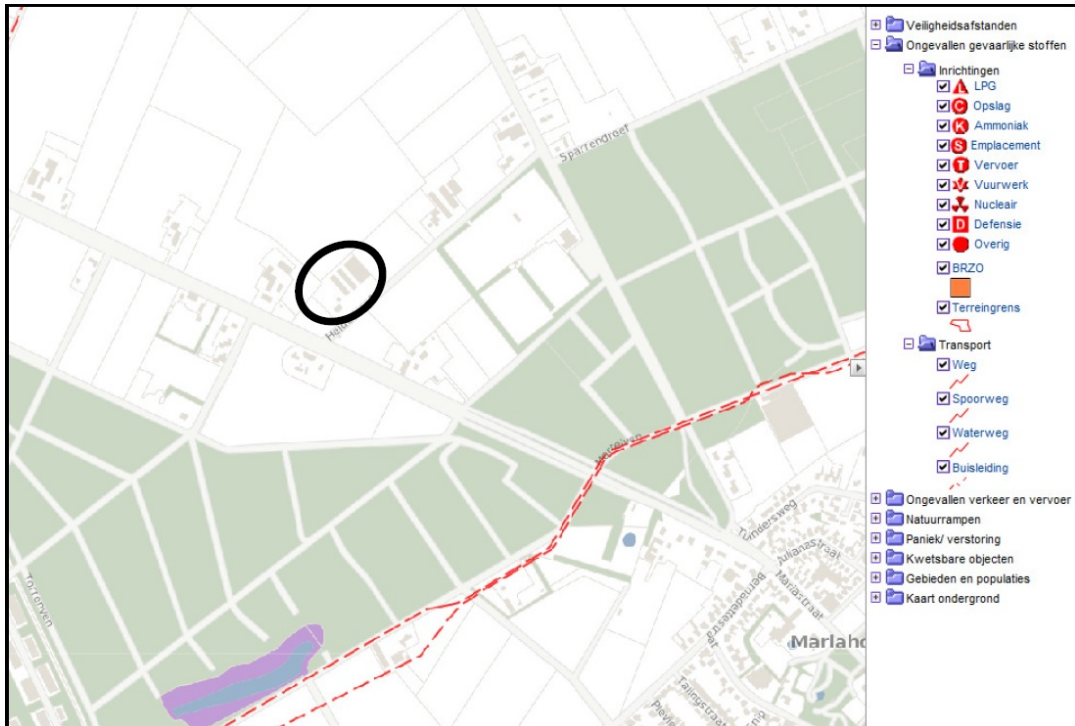
Geconcludeerd kan worden dat binnen het plangebied geen wijzigingen plaatsvinden ten aanzien van de ligging van geurgevoelige objecten; het woon- en leefklimaat verslechterd hierdoor niet. Daarnaast geldt dat het aanbrengen van verharding niet leidt tot het oprichten van een geurgevoelige objecten gerealiseerd. De mate van bescherming tegen geur wijzigt niet.

De achtergrondbelasting vanuit omliggende veehouderijbedrijven heeft geen effecten op de onderhavige ontwikkeling.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.3.3 Externe veiligheid

Onderhavige inrichting is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet nader aangeduid. De activiteiten op onderhavige locatie zijn dan ook niet van invloed op de omgeving, ten aanzien van de externe veiligheid. Ook in de toekomstige situatie zal er op het terrein geen sprake zijn van de opslag van gevaarlijke stoffen of van activiteiten welke op een andere wijze van invloed zijn de op externe veiligheid in de omgeving.



Uitsnede Risicokaart

In de omgeving zijn verder enkel agrarisch bedrijven gelegen waarvoor een milieuvergunning is afgegeven. Deze inrichtingen hebben geen risicocontour. Ook voor de andere functies in het omgeving geldt dat er geen sprake is van de aanwezigheid van een risicocontour, door activiteiten welke van invloed zijn op de externe veiligheid.

Ten zuiden, op een afstand van 560 meter, is een gasleiding gelegen. Omdat er op de locatie niet meer mensen gaan werken als gevolg van de uitbreiding van de verharding, is er geen wijziging van het groepsrisico. Op het gebied van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor of vanuit de omgeving van onderhavige inrichting.

4.3.4 Mobiliteit

Het plangebied wordt door middel van een bestaande inrit direct ontsloten op de Heidedreef. Het verkeer dat gebruik maakt van deze weg is voornamelijk bestemmingsverkeer. De huidige inritten blijven gehandhaafd.

De toename van de verharding is noodzakelijk voor een efficiëntere bedrijfsvoering en ziet niet op een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten. De ontwikkeling leidt dan ook niet tot een significante toename van verkeersbewegingen van en naar het bedrijf en daarmee de verkeersintensiteit op de Heidedreef.

Het parkeren vindt op eigen terrein plaats. Hiervoor is mede door de uitbreiding van de verharding voldoende ruimte beschikbaar. Dit geldt ook voor de manoeuvreerruimte voor de

landbouwvoertuigen en vrachtwagens.

Door de gemeente Laarbeek hoeven in de omgeving dus geen maatregelen van verkeerskundige aard genomen te worden.

4.4 Fysieke aspecten

4.4.1 Natuur

Ecologische hoofdstructuur

De ecologische hoofdstructuur is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 285 meter tot een gebied behorende tot de ecologische hoofdstructuur (zie onderstaand figuur). Door uitbreiding van het bestemmingsvlak wordt de EHS niet aangetast c.q. doorkruist.



afstand tot ecologische hoofdstructuur

Flora en Fauna

Met het inwerking treden van de Flora- en faunawet is het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie in de nationale wetgeving

verwerkt.

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende dieren en planten (zowel beschermde als onbeschermde) en hun leefomgeving. Die zorgplicht houdt in ieder geval in dat iedereen die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen nadelige gevolgen heeft voor flora of fauna, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten. Diegene moet alle maatregelen nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden verwacht om die nadelige gevolgen te voorkomen, zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken (artikel 2). Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen (artikel 8), beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen (artikel 9) of opzettelijk te verontrusten (artikel 10) en voortplantings- of vaste rusten verblijfplaatsen te beschadigen (artikel 1). Ook het rapen of beschadigen van eieren van beschermde dieren is verboden (artikel 12). Voor een goede instandhouding van een diersoort is echter ook behoud van foerageergebied en migratieroutes nodig.

Aan soorten van de Rode lijst dient ook aandacht te worden geschonken. Hierop staan Nederlandse soorten die bijzondere aandacht nodig hebben. Deze soorten worden bedreigd, zijn zeldzaam of erg kwetsbaar of nemen sterk in aantal af. De Rode lijsten zijn officieel door de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit vastgesteld (Besluit Rode lijsten flora en fauna, november 2004). De ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de flora en fauna. Een quickscan flora en fauna is daarom niet nodig.

4.4.2 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is af te lezen dat de locatie is gelegen binnen de Meierij. De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Twee andere aspecten die het landschap van de Meierij kenmerken zijn de landgoederen en buitenplaatsen en de populierenteelt.

In de regio liggen verschillende landschappen van cultuurhistorisch belang, zoals het Groene Woud, Loonse en Drunense Duinen en de Beerse en Baardwijze Overlaat.

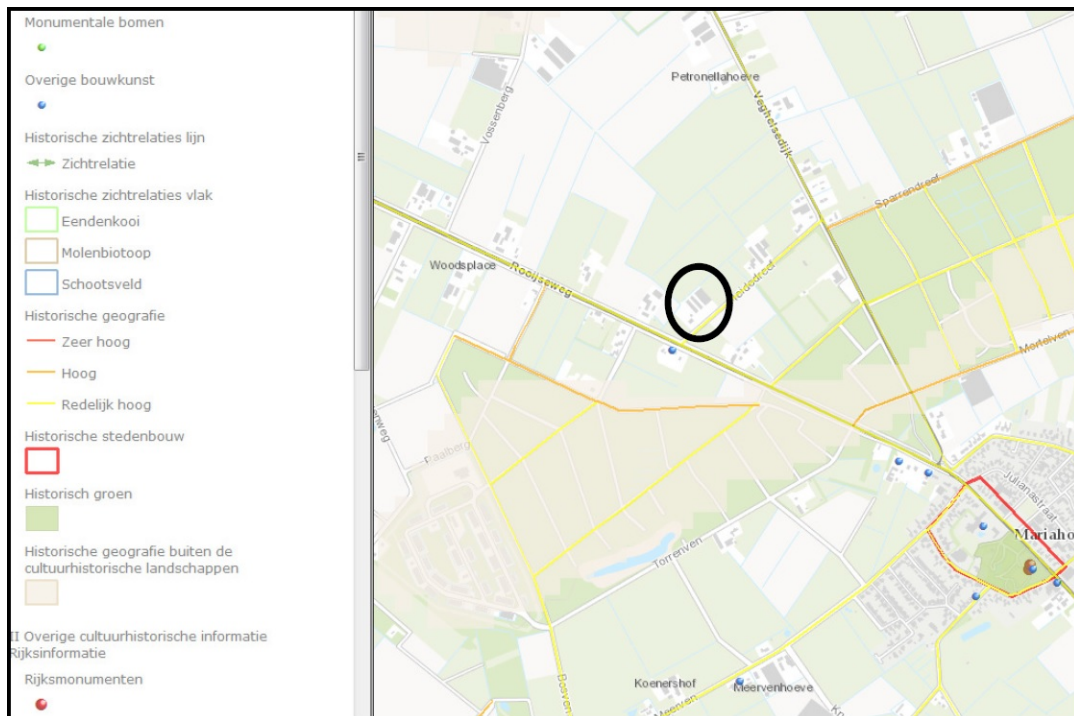
Dragende structuren in de regio zijn:

- De oude agrarische cultuurlandschappen met akkercomplexen, beemden, broekgebieden;
- De dorpen en buurtschappen met langgevelboerderijen;
- De woeste gronden met heidevelden, vennen en zandverstuivingen;
- De kastelen, kloosters, landgoederen en buitenplaatsen;
- De populieren;
- De Zuid-Willemsvaart.

Het plangebied is niet gelegen binnen de hierboven genoemde gebieden. Met de

landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de kenmerken van het gebied.

Op de cultuurhistorische waardenkaart zijn de Heidedreef en de Rooijseweg aangemerkt als lijnen met een redelijk hoge waarde op het gebied van historische geografie. Deze lijnen worden niet aangetast. Er wordt gebruik gemaakt van bestaande uitritten.



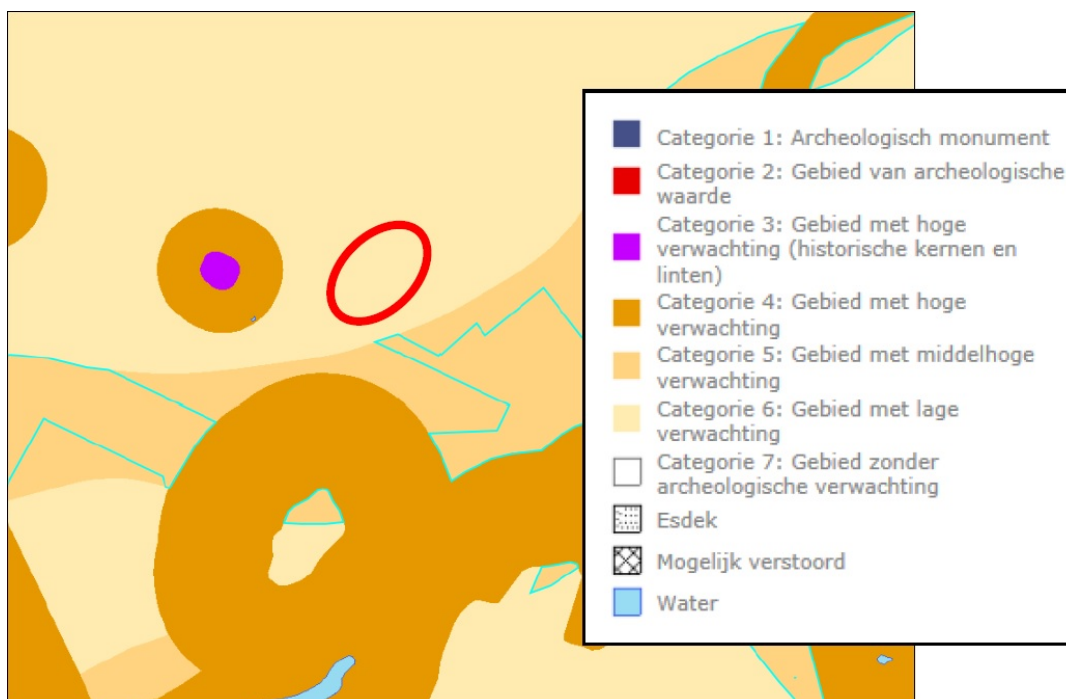
Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart

De waarden in de gebieden worden door de ontwikkeling niet aangetast. De uitbreiding vindt plaats aansluitend op bestaande bebouwing. Tot slot kan vermeld worden dat het perceel niet behoort tot een beschermd stads- of dorpsgezicht ex artikel 35 van de Monumentenwet 1988. Tot slot kan vermeld worden dat geen van de tot de inrichting behorende gebouwen valt onder de wettelijke monumentale bescherming van de Monumentenwet.

4.4.3 Archeologie

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Monumentenwet uit 1988. In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Dit verdrag is in de Wet op de archeologische monumentenzorg verankerd, die officieel inwerking is getreden op 1 september 2007, onder meer als wijziging van de Monumentenwet 1988. Hierin is geregeld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de cultuurhistorische en archeologische waarden een onlosmakelijk onderdeel van de belangenafweging dienen te zijn. Archeologische waarden dienen bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen namelijk expliciet meegewogen te worden en waar mogelijk te worden ontzien. Archeologisch erfgoed dient bij uitgangspunt te worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. In gebieden met een hoge en middelhoge indicatieve indicatie dient in principe een verkennend booronderzoek te worden uitgevoerd.

Volgens archeologiebeleid, zoals vastgelegd in de 'Erfgoedverordening' van de gemeente Laarbeek wordt onderhavig perceel voor een deel geïndiceerd als een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Hierbinnen is een archeologisch onderzoek noodzakelijk, als de verstoring van de gronden dieper gaat als 40 centimeter en een oppervlakte betreft van 25.000 m² of meer. De oppervlakte van de verharding is met circa 1.720 m² ruim minder dan oppervlakte waarbij een onderzoek verplicht wordt. Verder komt in de directe nabijheid geen archeologisch monument voor. Met onderhavig plan wordt geen uitbreiding van de bebouwing toegestaan. Het betreft enkel de aanleg van erfverharding (welke de bodem niet roert). Een verkennend archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.



Uittreksel Erfgoedkaart Laarbeek

Mochten er bij de werkzaamheden ten behoeve van de realisering van het project toch

archeologische relictten of grondsporen worden gevonden op de locatie, dan zal dit . in overeenstemming met de wettelijke meldingsplicht ex artikel 53, lid 1 van de Monumentenwet 1988 . per direct worden gemeld aan de burgemeester van de gemeente Laarbeek. Daarbij zal tevens contact worden gezocht met de provinciale archeoloog.

4.4.4 Duurzaamheid

In het kader van duurzaamheid zal de beoogde bedrijfsontwikkeling plaatsvinden met inachtneming van duurzame materialen en een passende positionering (zuinig ruimtegebruik). Daarnaast wordt er gewerkt volgens de laatste stand der techniek om het energiegebruik tot een minimum te beperken.

4.4.5 Landschappelijke inpassing

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing zijn de volgende uitgangspunten te onderkennen:

- De landschappelijke context is te kenschetsen als een jongere heideontginning.
- Het plangebied wordt in essentie beleefd van de aangrenzend gelegen wegen; de Rooijseweg en de Heidedreef. Met name de zuidwestkant en de zuidoostkant tonen zich gedurende enige tijd en over kortere afstand aan het verkeer.
- Recent is verharding en een stapelmuur gerealiseerd; de muur is dicht bij de erfscheiding gesitueerd.
- De aanwezige beplanting sluit goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context.

Concept

Op grond van het bovenstaande wordt voorgesteld;

- a. de stapelmuur gezien de beperkte ruimte (voor aanplant en beheer) in te planten met Klimop.
- b. de gerealiseerde verharding te omzomen met een strook inheems struikgewas met een relatief hoog aandeel bladhoudende of semi bladhoudende soorten; Hulst en Liguster.

Kwaliteitsbijdrage

Op grond van de aanpassing van de contouren van de bouwkaal is te voorzien in een investering in landschappelijke kwaliteit. De hoogte van de kwaliteitsbijdrage is geraamd op € 6.880,00.

Akker>boomgaard

Voorgesteld wordt om het akkerland aan de zuidwestkant uit productie te nemen en hier een door hagen omzoomde hoogstamboomgaard met een onderliggend bloemrijk grasland te realiseren. Zie de markeringen in de luchtfoto onderaan.

Omvang

De omvang van deze investering is geraamd op € 3.400,00. De aanleg van de beplantingselementen die als inpassing zijn te rangschikken is daarbij buiten beschouwing gelaten.

Beplantingsplan

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van;

K1 klimop,

S1 struweel,

H1 beukenhagen,

B1 hoogstamfruitbomen,

G1 bloemrijk grasland.

Soortenkeuze

De soortenkeuze sluit aan bij de aangetroffen groeiplaatsfactoren en de beeldmatige doelstelling van de beplanting. Zo is o.a. gekozen voor de toepassing van:

- Klimop als "muurbegroener" op grond van het wintergroen effect en de moeilijk te beheren groeiplaats;
- de wintergroene Hulst en de (in de meeste winters) bladhoudende Liguster in de strook struweel;
- de schaduw van bomen langs de weg tolererende Kersen in de boomgaard.

Dit heeft geleid tot de landschappelijke inpassing zoals weergegeven in onderstaande figuur. Voor het gehele inpassingsplan wordt verwezen naar Bijlage 2.



Landschappelijke inpassing

Secundaire kwaliteitsverbetering

Als secundaire kwaliteitsbijdrage zal een strook struweel aan de bosrand op het ten zuidoosten van het plangebied gelegen perceel 345 worden gerealiseerd.

mantel+zoom toevoegen

De overgang van het bos naar het akkerland wint hierdoor met name in ecologisch opzicht aan kwaliteit. Voorgesteld wordt een strook van 120 meter lang en 5 meter breed om te vormen tot een struweel met bloesem- en vruchtendragende bosrandsoorten. In de strook zullen 3 rijen bosplantsoen in een plantverband van 150x150 cm in een omvang van 80/100 cm worden aangeplant. Zie de plantlijst, onderdeel S2.

omvang

In totaal zullen 600 m² struweel worden gerealiseerd. Uitgaande van een waardedaling van 5 euro per m² en aanlegkosten van 1 euro per m² resulteert dit in een bijdrage van 3600 euro.



Secundaire kwaliteitsverbetering

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden:

Provinciaal Waterplan Noord-Brabant, Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Beleid Waterschap Aa en Maas

Het beleid van het waterschap Aa en Maas is gericht op duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap de volgende acht beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water:

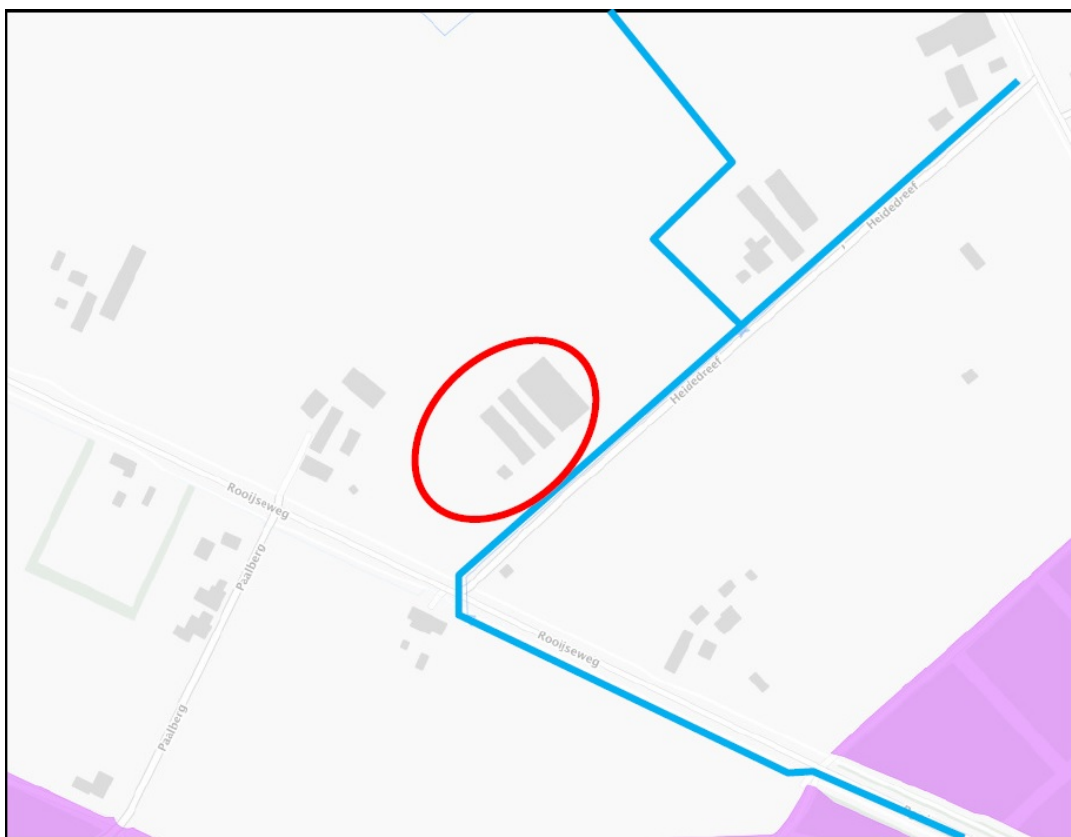
- Scheiding van vuil water en schoon hemelwater;
- Doorlopen van afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- Water als kans;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen vervuiling;
- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Waterschapsbelangen.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in de gemeente Laarbeek is in handen van het Waterschap Aa en Maas en de gemeente Laarbeek.

5.2 Oppervlakte water

De onderstaande figuur toont de ligging van de sloten in de omgeving van het plangebied. Het plangebied grenst aan de zuidoost zijde aan een sloot. Aan deze zijde van het perceel vinden geen ontwikkelingen plaats. Concluderend kan gesteld worden ontwikkeling heeft geen invloed op de oppervlaktewaterhuishouding van het gebied.



Oppervlaktewater in de omgeving

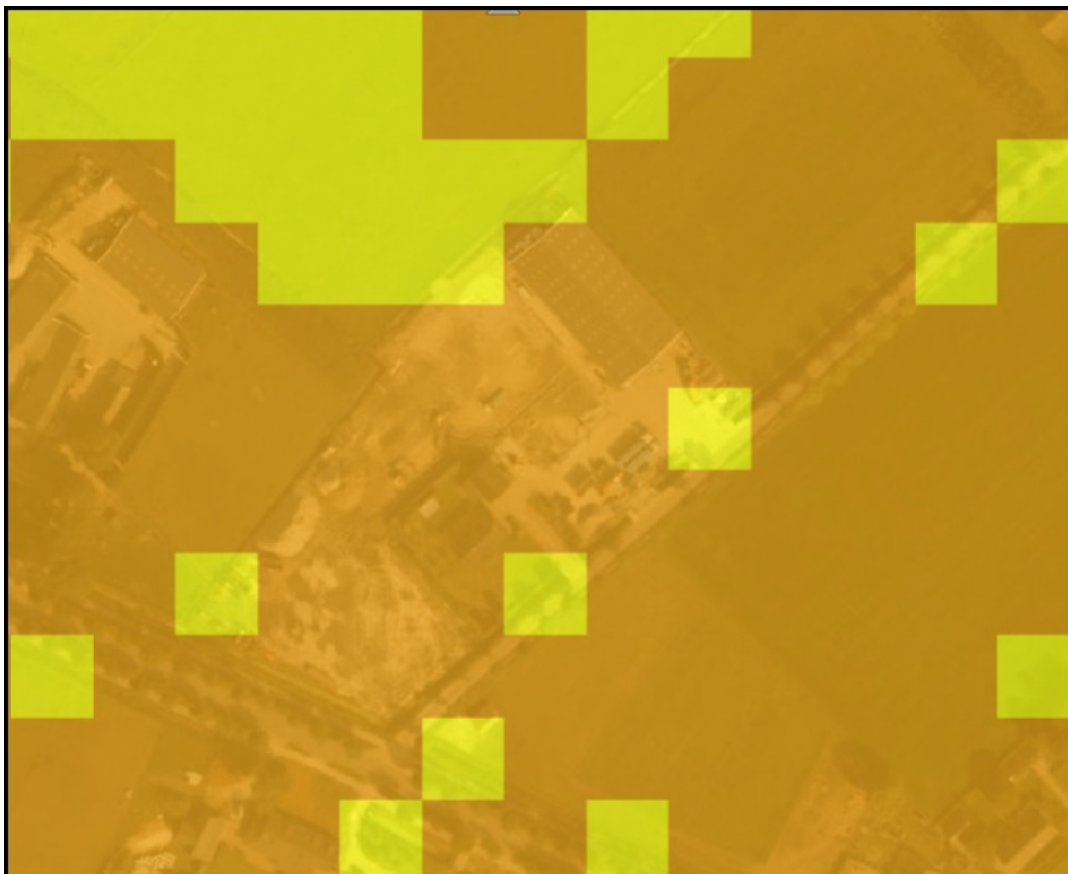
5.3 Grondwater

Volgens de Wateratlas is de gemiddeld hoogste grondwaterstand ter plaatse van het perceel tussen de 55 - 60 centimeter beneden het maaiveld.



Gemiddeld hoogste grondwaterstand

De gemiddeld laagste grondwaterstand ter plaatse bedraagt tussen de 160 - 165 centimeter beneden het maaiveld.



Gemiddeld laagste grondwaterstand

5.4 Afvoer hemelwater

Met onderhavige uitbreiding vindt er een toename van het verharde oppervlak plaats met erfverharding. De uitbreiding van de verharding bedraagt circa 1.720 m². In de keur van het waterschap Aa en Maas is een onderverdeling gemaakt naar omvang van het plan en de compensatie welke het waterschap verlangt. Het betreft de volgende onderverdeling:

Tegenprestatie per categorie	
Toename verharding	Tegenprestatie
< 2.000 m ²	Vrijstelling van de keur
2.000 m ² - 10.000 m ²	Toename verhardoppervlak (m ²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in meter)
> 10.000 m ²	Maatwerk

Zoals gesteld is de toename van de verharding minder dan 2.000 m². Dit betekent dat de ontwikkeling vrijgesteld is van de keur. Compensatie voor de toename van de verharding is niet noodzakelijk in het kader van dit plan.

Het vuile water afkomstig van het plangebied wordt apart opgevangen en afgevoerd via het drukriool voorlangs de locatie. Dit riool is ook bedoeld voor de afvoer van het water van de sanitaire voorzieningen in de verschillende ruimtes.

Op het perceel zullen geen uitlogende materialen worden opgeslagen. Dit maakt dat er geen vervuiling van het grondwater plaats zal vinden, immers alleen het schone hemelwater zal worden geïnfiltreerd. Verder is de locatie niet gelegen binnen een gebied waar een waterschapbelang geldt. Dit blijkt uit de voor de locatie ingevulde watertoets (zie Bijlage 1).

Er zijn geen belemmeringen voortkomende uit het wateraspect.

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.

6.4.1 Bestemming Agrarisch

Ten behoeve van de uitbreiding van het bestemmingsvlak binnen de bestemming 'Bedrijf' dient een landschappelijke inpassing plaats te vinden. Ten behoeve van de ontwikkeling van de landschappelijke inpassing zullen gronden benut worden voor natuurontwikkeling en/of verbetering van de landschappelijke kwaliteit. De gronden zijn gelegen grenzend aan het bedrijfsperceel. Deze gronden zijn op de verbeelding bestemd als 'Agrarisch', overeenkomstig de geldende bestemming. Aan deze bestemming is de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landschappelijk inpassing' toegevoegd. Binnen deze aanduiding is uitsluitend een groene inpassing toegestaan die ook als zodanig in stand moet worden gehouden overeenkomstig met het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 2 van deze toelichting en Bijlage 2 van de regels. De regels voor de bestemming 'Agrarisch' zijn overeenkomstig met de regeling uit het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

6.4.2 Bestemming Bedrijf

Ten behoeve van de voor de bedrijfsvoering noodzakelijke opslag is een uitbreiding van de toegestane oppervlakte aan erfverharding noodzakelijk, waarin wordt voorzien door middel van een uitbreiding van het bestemmingsvlak. Doordat deze extra gronden aan het bestemmingsvlak worden toegevoegd ontstaan op die gronden gebruiksmogelijkheden voor het ter plaatse gevestigde agrarische loonbedrijf. Deze uitbreiding is pas mogelijk indien voldaan wordt aan de landschappelijk inpassing. Op deze gronden is het realiseren van nieuwe bebouwing uitgesloten. Derhalve is ter plaatse van de uitbreiding de functieaanduiding 'erf' opgenomen. De regels voor de bestemming 'Bedrijf' zijn overeenkomstig met de regeling uit het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

6.4.3 Bestemming Groen - Landschapselement

Als tegenprestatie voor de uitbreiding van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' dient sprake te zijn van een kwaliteitsbijdrage van het landschap. Ten behoeve van deze kwaliteitsbedrijge worden gronden benut voor natuurontwikkeling en/of verbetering van de landschappelijke kwaliteit. De gronden zijn gelegen op korte afstand, circa 250 meter ten zuidoosten van het bedrijfsperceel. Deze gronden zijn bestemd als 'Groen - Landschapselement'. Binnen deze bestemming is de ontwikkeling, het behoud en/of het herstel en/of van groen en landschapselementen mogelijk. De toekomstige inrichting dient uitgevoerd te worden overeenkomstig met het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 2 van deze toelichting en Bijlage 2 van de regels. De regels voor de bestemming 'Groen - Landschapselement' zijn overeenkomstig met de regeling uit het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Hoofdstuk 7 Haalbaarheid/Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

Naast het toetsen van het bestemmingsplan aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient het bestemmingsplan ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Met initiatiefnemer is op grond van de grondexploitatiewetgeving, als opgenomen in de Wro, een anterieure ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn ontwikkelvoorwaarden (waaronder planschade en landschapsinvestering) opgenomen en is de (erf)beplanting verankerd.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Naast de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het ook belangrijk dat het plan maatschappelijk uitvoerbaar is. Gezien het feit dat de gronden reeds als zodanig in gebruik zijn genomen en het bestemmingsplan geen nieuwe bebouwing toelaat mag worden aangenomen dat tegen het planvoornemen verder geen overwegende bezwaren bestaan. Onderhavig bestemmingssplan 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.

7.4 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemming wijzigt verder niet, enkel het bouwvlak en meer concreet het maximum toegestane oppervlak aan verharding wordt vergroot. Tevens wordt aan een landschappelijk inpassing voldaan, welke bijdraagt aan een waardevolle invulling van het plangebied en de directe omgeving.

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

8.2.1 Watertoets

Het planvoornemen is in het kader van de watertoets, vooraf aan de publicatie, ter beoordeling aan het waterschap Aa en Maas toegezonden. Op 27 mei 2016 heeft het waterschap laten weten dat de wateraspecten goed in het plan verwerkt zijn en dat er dan geen op- of aanmerkingen zijn.

8.2.2 Provincie Noord-Brabant

In onderhavig geval zijn geen provinciale belangen in het geding, gezien de aard van het planvoornemen en de ligging in het gemengd landelijk gebied van Mariahout. Het bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg evenwel aan de provincie aangeboden. De provincie heeft laten weten dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

8.3 Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 7 juli 2017 tot en met donderdag 17 augustus 2017 voor iedereen ter inzage gelegen.

8.4 Zienswijzen en vaststelling

Er zijn binnen deze termijn geen zienswijzen ingediend. Dit geeft dan ook geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen. Daarnaast zijn er geen aanleidingen om ambtshalve wijzigingen door te voeren.