

# BESTEMMINGSPLAN

Woonzorgboerderij Croylaan 4a, Aarle-Rixtel



**Identificatiecode:** NL.IMRO.1659.BPBG Croylaan4azorg-VG01

**Status:** vastgesteld

**Datum:** 14 maart 2019

**Projectnummer:** 55 - 006

**Van Kempen RO**

ir Joop van Kempen  
Peelkant 33  
5845 EG Sint Anthonis

**T** 06 183 363 42  
**E** [joop@vankempenro.nl](mailto:joop@vankempenro.nl)  
**I** [www.vankempenro.nl](http://www.vankempenro.nl)

## INHOUDSOPGAVE

|          |                                      |           |
|----------|--------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                     | <b>5</b>  |
| 1.1      | Aanleiding en doel                   | 5         |
| 1.2      | Ligging en begrenzing plangebied     | 6         |
| 1.3      | Juridische status plangebied         | 6         |
| 1.4      | Leeswijzer                           | 7         |
| <b>2</b> | <b>Planvoornemen</b>                 | <b>8</b>  |
| 2.1      | Gebiedsbeschrijving                  | 8         |
| 2.2      | Ruimtelijke ontwikkeling             | 9         |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader</b>                  | <b>12</b> |
| 3.1      | Rijksbeleid                          | 12        |
| 3.2      | Provinciaal beleid                   | 13        |
| 3.3      | Ladder voor duurzame verstedelijking | 17        |
| 3.4      | Waterschapsbeleid                    | 18        |
| 3.5      | Gemeentelijk beleid                  | 19        |
| <b>4</b> | <b>Uitvoeringsaspecten</b>           | <b>21</b> |
| 4.1      | Milieuaspecten                       | 21        |
| 4.2      | Fysieke aspecten                     | 25        |
| 4.3      | Economische aspecten                 | 30        |
| 4.4      | Handhaving                           | 30        |
| <b>5</b> | <b>Juridische verantwoording</b>     | <b>32</b> |
| 5.1      | Juridische planopzet                 | 32        |
| 5.2      | Toelichting op de verbeelding        | 32        |
| 5.3      | Toelichting op de regels             | 33        |
| 5.4      | Conclusie                            | 33        |
| <b>6</b> | <b>Procedure</b>                     | <b>34</b> |
| 6.1      | Vooroverleg                          | 34        |
| 6.2      | De te volgen procedure               | 34        |
| 6.3      | Ter inzage legging                   | 35        |



## 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding en doel

#### Aanleiding

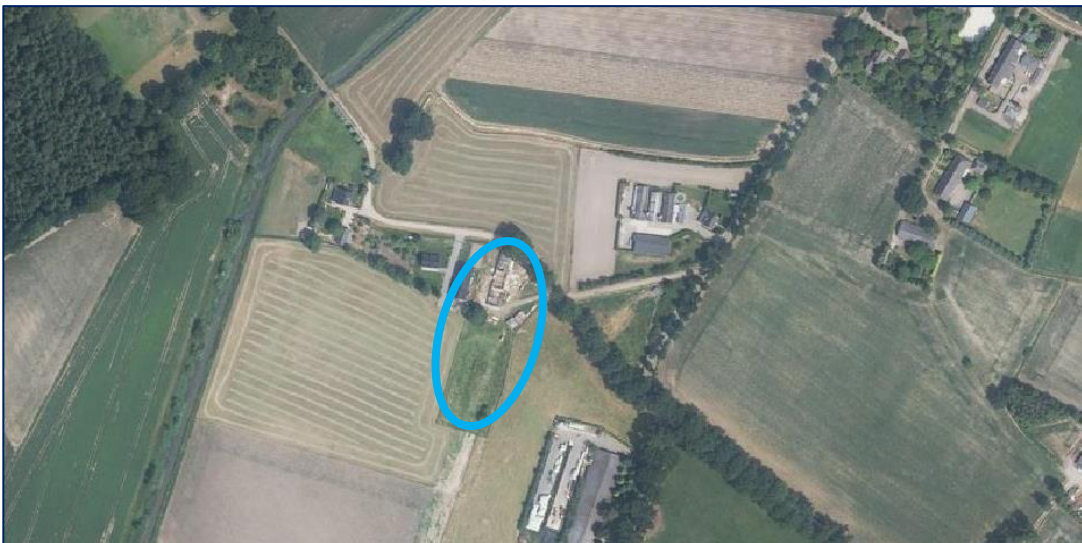
Aan de Croylaan 4a in het buitengebied nabij Aarle-Rixtel, is een voormalige boerderij, in gebruik als woning en bed & breakfast (b&b), gelegen. De voormalige boerderij betreft een cultuurhistorisch waardevolle, in delen tot stand gekomen langgevelboerderij, die verbouwd is tot woning en b&b. Het omliggende terrein is in gebruik als tuin. De achterliggende gronden zijn agrarisch in gebruik, als weiland en boomgaard.

Tot voor een aantal jaren was de voormalige boerderij enkel in gebruik als woning. In 2014 is het plan opgevat de woonboerderij te restaureren en te verbouwen. Onderdeel van de plannen was het in de boerderij onderbrengen van een b&b en het realiseren van een minicamping op het achterliggende terrein.

Inmiddels zijn de woning en het onderliggende perceel aangekocht met het oogmerk hiervan een woonzorgboerderij te maken. De voormalige boerderij wordt hiertoe, met respect voor de aanwezige cultuurhistorische waarden, intern verbouwd. De exploitatie van een b&b is daarbij niet langer aan de orde. De exploitatie van een minicamping op het achterliggende weiland is wel nog actueel.

De geldende bestemmingsregeling laat het gebruik van de voormalige boerderij als woonzorgcentrum niet toe. De boerderij is onder de bestemming 'Wonen' gebracht, waarbinnen de aanwezigheid van 1 vrijstaande woning is toegestaan. Door middel van een aanduiding is daarnaast de aanwezigheid van de b&b mogelijk gemaakt. Binnen de woning is de huisvesting van één huishouden toegestaan. De beoogde huisvesting van mensen met een beperking betreft niet de huisvesting van één huishouden en moet gezien worden als een maatschappelijke functie. Het planvoornemen is daardoor niet uitvoerbaar binnen de geldende bestemming 'Wonen'.

*Luchtfoto omgeving voormalige boerderij Croylaan 4a (@CC-BY Kadaster)*



## Doel

Door middel van een herziening van de bestemmingsplanregeling kan het gebruik van de voormalige boerderij voor de huisvesting van mensen met een beperking mogelijk gemaakt worden. In deze planherziening moet daartoe onderbouwd worden, dat het gebruik als woonzorgboerderij ter plaatse inpasbaar is en niet leidt tot onaanvaardbare beperkingen voor omliggende functies en waarden.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, ten westen van de kern Aarle-Rixtel, in de gemeente Laarbeek. Het plangebied wordt ontsloten via een onverhard gedeelte van de Croylaan. In westelijke richting leidt het onverharde gedeelte van de Croylaan verder naar de Kievitlaan en de Provinciale Weg. In zuidoostelijke richting is de Croylaan verhard en leidt naar het kasteel en buurtschap Croy. Via de Hoog Strijp, Lieshoutseweg en Provinciale Weg is de Croylaan verbonden met de N615, de verbindingsweg tussen Beek en Donk en Nuenen.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Croylaan. Aan de oost-, zuid- en westzijde bestaat de begrenzing uit de grens van het bij Croylaan 4a behorende perceel. Daarbuiten is veelal open buitengebied gelegen. Alleen aan de noordwestzijde grenst het perceel aan de tuin met grote schuur van de naastgelegen woning Croylaan 4. Daarnaast is onderdeel van het plangebied een driehoekig perceelsgedeelte aan de overzijde van de Croylaan. Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Aarle-Rixtel, sectie E, percelen 1016, 1857, 1879, 1880 (gedeelte-lijk), 1881 en 1882, alsmede sectie C, perceel 4346 (overzijde Croylaan).

## 1.3 Juridische status plangebied

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan “Croylaan 4a Aarle-Rixtel”, zoals dat is vastgesteld op 8 juli 2015. Op basis van dit bestemmingsplan gelden voor het plangebied onder meer:

- ✓ de bestemmingen ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’, ‘Wonen’ en ‘Groen - Landschapselement’

*Uitsnede geldend bestemmingsplan Buitengebied (Ruimtelijkeplannen.nl)*



- ✓ de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'
- ✓ de functieaanduidingen 'cultuurhistorische waarden', 'specifieke vorm van wonen - kleinschalig logeren', 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - cultuurhistorisch waardevol gebied' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kleinschalig kamperen'
- ✓ de bouwaanduiding 'bijgebouwen'

Binnen de bestemming 'Wonen' mogen de gronden niet gebruikt worden voor een woonzorgboerderij. Enkel gebruik voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven en kleinschalig logeren is toegestaan. Daarnaast dient de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing behouden te blijven. Binnen de bestemming is één vrijstaande woning voor de huisvesting van één huishouden toegestaan, alsmede is het gebruik voor kleinschalig logeren, als bed & breakfast (b&b) toegestaan voor maximaal 7 eenheden met een maximale oppervlakte van 400 m<sup>2</sup>.

#### 1.4 Leeswijzer

De voorliggende toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. In hoofdstuk 1 is omschreven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en met welk doel. In hoofdstuk 2 zijn een gebiedsbeschrijving en een beschrijving van het planvoornemen opgenomen.

Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beleidsbeschrijving opgenomen, waarbij een korte beschrijving is gegeven van het voor het gebied relevante beleid. Aangegeven is op welke wijze het planvoornemen binnen deze beleidskaders past.

In hoofdstuk 4 zijn de milieu-, fysieke en economische aspecten opgenomen. Daarbij wordt aangegeven op welke wijze met zaken als bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid is omgegaan. Ook zijn zaken als archeologie, cultuurhistorie en flora en fauna aan de orde gesteld. Tot slot wordt ingegaan op zaken als kostenverhaal en planschade.

Hoofdstuk 5 bevat een toelichting op de juridische opzet van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 6 tot slot beschrijft de procedure, die het bestemmingsplan moet doorlopen.

*Langgevelboerderij Croylaan 4a vanaf achterzijde gezien*



## 2 PLANVOORNEMEN

### 2.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied maakt onderdeel uit van het buitengebied ten westen van Aarle-Rixtel. Dit deel van het buitengebied, in grote lijnen tussen Goorloop en Lieshoutseweg, wordt ontsloten door de Croylaan. In dit deel van het buitengebied zijn enkele grotere agrarische bedrijven gelegen en enkele burgerwoningen. In oostelijke richting eindigt de Croylaan nabij het kasteel Croy. Rond dit kasteel zijn diverse agrarische bedrijven en burgerwoningen gelegen. Op grotere afstand is ten oosten de kern Aarle-Rixtel gelegen. In westelijke richting gaat het buitengebied over in de bossen rond de Deense Hoek.

Rond het verharde gedeelte van de Croylaan en deels het onverharde gedeelte is laanbeplanting aanwezig. In het buitengebied ten zuiden van de Croylaan zijn daarnaast diverse boomsingels aanwezig. Ter hoogte van het plangebied ontbreken deze boomsingels. In het kader van de planontwikkeling voor de b&b is wel beoogd een boomsingel terug te brengen. Aan de oostzijde van het plangebied is daartoe een strook grond tot 'Groen - Landschapselement' bestemd. Ten noorden van de Croylaan is het buitengebied meer open van karakter.

Binnen het plangebied is een langgerekt bouwvolume aanwezig, bestaande uit één bouwlaag en afgedekt met een kap. Hierin bevinden zich de woning en de b&b. Daarnaast zijn enkele provisorische bijgebouwen aanwezig, vooral in gebruik als berging. Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Croylaan door middel van een inrit en een pad aan weerszijde van de woonboerderij. Rondom de woonboerderij bevinden zich de tuin en het erf. Achter de boerderij is een huiswei gelegen, met diverse fruitbomen.

Een klein deel van het plangebied bevindt zich aan de overzijde van de Croylaan. Hier is een klein driehoekig perceelsgedeelte gelegen dat onderdeel is van het aanliggende agrarisch gebied.

*Luchtfoto ligging plangebied in omgeving (©CC-BY Kadaster)*



## 2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

### Woonzorgboerderij

Het planvoornemen voorziet in de realisering van een woonzorgboerderij met bedrijfswoning binnen de bestaande bebouwing Croylaan 4a. De bedrijfswoning wordt gerealiseerd in het voorste, aan de weg gelegen gedeelte van de bebouwing. De woonzorgboerderij, bestaande uit 7 wooneenheden met de daarbij behorende voorzieningen, wordt in het achterste gedeelte gerealiseerd. De woonzorgboerderij voorziet in kleinschalige woonvormen voor mensen met een beperking, die niet of niet geheel zelfstandig voor zichzelf kunnen zorgen.

Voor de realisering van de woonzorgboerderij zijn ruimtelijk geen wijzigingen voorzien, bouwkundige aanpassingen zullen uitsluitend intern worden doorgevoerd. De aanwezige cultuurhistorische waarden worden daarbij gerespecteerd en zo mogelijk versterkt. Bij de woonzorgboerderij wordt een nieuwe schuur gebouwd, waarbinnen de dagbesteding voor de bewoners wordt ondergebracht. Deze schuur is oostelijk van de bestaande bebouwing voorzien, op het verbrede perceelsgedeelte.

### Ontsluiting en parkeren

Er wordt van het planvoornemen slechts een beperkte aantrekkende werking verwacht. Er zullen 7 vaste bewoners gebruik maken van de faciliteiten van de woonzorgboerderij. Zij zullen slechts sporadisch per auto worden opgehaald voor activiteiten buiten het complex. De meeste verkeersbewegingen zullen dan ook komen van personeel en bezoekers van de bewoners. Gezien de inrichting, de breedte en het feit dat de Croylaan ter plaatse bestaat uit een onverharde weg zonder doorgaande functie, kan verondersteld worden dat de geringe toename van het verkeer geen belemmering vormt voor de verkeersafwikkeling ter plaatse. Voor de ontsluiting van het perceel blijven de bestaande inrit en het bestaande pad beschikbaar.

De woonzorgboerderij zal gebruikt worden door maximaal 7 personen. Dit aantal is dan ook aangehouden bij het berekenen van het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen. Op grond van parkeerkencijfers die uitgaan van 0,5 tot 0,7 parkeerplaats per persoon, dienen tenminste 3,5 – 5 parkeerplaatsen aanwezig te zijn ten behoeve van het halen en brengen van de cliënten. Gelet op de ligging in het buitengebied wordt uitgegaan van de maximale parkeerkencijfers, waardoor het benodigde aantal parkeerplaatsen op 5 komt te liggen.

Daarnaast zullen bij de bedrijfswoning conform de parkeerkencijfers ook nog 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen komt hiermee op 7. De benodigde parkeervoorzieningen worden op eigen terrein aangelegd. Deze parkeerplaatsen worden via de bestaande inrit en het bestaande pad vanaf de Croylaan ontsloten.

### Landschappelijke inpassing

In het kader van het geldende bestemmingsplan “Croylaan 4a Aarle-Rixtel” is de “Structuurschets landschappelijke inpassing Monumentale boerderij Croylaan 4” opgesteld. De daarin voorgestelde landschappelijke inpassing van het perceel blijft in het kader van het planvoornemen intact.

In de structuurschets is de buitenruimte van de Croylaan 4a onder te verdelen in twee delen; het meer gecultiveerde deel van de tuin rondom de boerderij en het achterste deel van de weide waar de camping zal komen. De bestaande es en wilg vormen reeds een logische grens.

De tuin bestaat grotendeels uit intensief beheerd gras om de zandrug en greppel goed uit te laten komen. Rondom de boerderij komt bloemrijke beplanting, voor een sfeervolle tuin waar de bewoners prettig kunnen verblijven.

### Structuurschets landschappelijke inpassing



De weide is extensief beheerd gras en wordt beplant met hoogstam fruitbomen (random geplaatst). De kampeerders kunnen tussen de bomen op informele wijze hun tent opzetten en vinden hier beschutting.

Rondom de boerderij komt een pad van ca. 1,50 breed, bestaande uit gebakken klinkers. Dit pad is naast de route naar de ingang van de woonzorgvoorziening en woonhuis tevens 'het stoepje' waar de cliënten voor hun kamer even buiten kunnen zitten. Ter hoogte van de gemeenschappelijk ruimte wordt het pad uitgebreid tot een terras.

De gebouwen met de dagbesteding en de sanitaire voorzieningen voor de camping kunnen worden vergeleken met de typologie van een schuur. Van belang is de vrije plaatsing in het veld en afwijkende materialisering ten opzichte van de boerderij. Deze gebouwen zullen de uitstraling krijgen van een modern paviljoen.

Het perceel krijgt duidelijke erf grenzen zoals gebruikelijk is in het coulissenlandschap van het beekdal. Hiervoor worden zoveel mogelijk de streekeigen erfbeplantingen van het Brabantse erf toegepast.

Aan de voorzijde wordt de ligusterhaag behouden, gesnoeid en doorgezet aan de westzijde van de boerderij. Om het zicht te ontnemen op de naastgelegen schuur, worden tevens leibomen geplant.

Langs de boomgaard komt een meidoornhaag, een typische haagbeplanting voor het gebied. De zandrug aan de oostzijde van het perceel wordt aangezet door een enkele rij eiken waardoor er een visuele verbinding wordt gelegd met de eikenrij langs de zandrug verderop in het landschap.

De bestaande bomen en heesters zijn in goede staat en zullen worden behouden.

De waterput was van oudsher een zeer belangrijke voorziening voor de boer om niet afhankelijk te zijn van naburig stromend water. De twee oude putten op het perceel van Croylaan 4a herinneren aan het vroegere leven op de boerderij en vormen mooie elementen in de tuin. Beide putten zullen worden behouden.

Een waardevolle aanvulling op de plannen is het realiseren van een klompenpad over de historische route naar het kasteel Croy (zandrug). Klompenpaden zijn rondwandelingen in het agrarisch cultuurlandschap. Ze gaan zoveel mogelijk over historisch tracé en voeren over onverharde paden via boerenland en landgoederen. Met het zichtbaar maken en herstellen van oude paden wordt een deel van de identiteit van het landschap hersteld. Rust, kleinschaligheid en de combinatie van cultuur en natuur bepalen de sfeer en vertellen bewoners en wandelaars over de geschiedenis van hun omgeving. Deze wandelroutes versterken de beleefbaarheid van het landschap en de cultuurhistorie. Het realiseren van een klompenpad is niet altijd eenvoudig, omdat dit afhankelijk is van de verschillende eigenaren van de grond waar het pad overheen zou moeten lopen.

### 3 BELEIDSKADER

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk een nieuwe integrale kijk op het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid tot 2040. In de SVIR staan drie hoofddoelen centraal om Nederland voor de middellange termijn tot 2028 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Om de concurrentiekracht van Nederland te vergroten is het van belang de ruimtelijk-economische structuur in Nederland te versterken. Een goed vestigingsklimaat staat centraal en vereist een hoogwaardig werk- en woonmilieu en een goede bereikbaarheid (1). Het versterken van de concurrentiekracht en het verbeteren van de bereikbaarheid zal gepaard gaan met het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving (2). Het behouden en waar nodig versterken van unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden is hierbij van groot belang (3).

Dit alles dient tot stand te komen door middel van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Indien er binnen een regio ontwikkelingen plaats zullen gaan vinden, dient conform de SVIR de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking', die tevens is opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gevolgd te worden.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Daarbinnen zijn echter geen op het planvoornemen betrekking hebbende specifieke belangen benoemd. Enkel is het plangebied gelegen binnen 'radarverstoringsgebied'. Defensie heeft zeven radarstations in gebruik. Deze vervullen taken voor zowel het militaire apparaat (verkeers- en gevechtsleiding) als voor de nationale veiligheid. Om de werking van deze radarstations niet te beperken, zijn om deze stations radarverstoringsgebieden aangewezen waarbinnen windmolens en hoge gebouwen beperkt mogelijk zijn.

##### Planvoornemen in relatie tot structuurvisie

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een maatschappelijk voorziening met een agrarisch karakter. De realisering van een dergelijke functie draagt bij aan het vergroten van het sociaaleconomisch draagvlak in het buitengebied van Laarbeek. Het planvoornemen heeft geen invloed op de gestelde doelen van het Rijk. Het planvoornemen is daarnaast niet van invloed op het radarverstoringsgebied. Er is geen sprake van het oprichten van bouwwerken met een grotere hoogte. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

In paragraaf 3.3 wordt verder ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking en de toetsing hieraan.

### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Inmiddels zijn meerdere wijzigingen van het Barro in werking getreden, waarvan de laatste op 1 juli 2016. In het Barro zijn de nationale belangen, die juridische borging vereisen, opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen.

In totaal gaat het om dertien nationale belangen, waarvan er echter geen enkele specifiek betrekking heeft op het plangebied.

#### Planvoornemen in relatie tot besluit

Door het ontbreken van nationale belangen binnen het plangebied, legt het Barro geen beperkingen op aan het planvoornemen.

### 3.1.3 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het Rijksbeleid, zoals vastgelegd in de SVIR en het Barro.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Structuurvisie RO 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De provincie geeft in de Structuurvisie RO de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Met als doel een goede woon-, werk- en leefomgeving voor de inwoners en bedrijven in Brabant.

De Structuurvisie RO bestaat uit 2 delen. Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. In deel B beschrijft de provincie 4 ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur heeft de provincie ambities en beleid geformuleerd. Elk deel gaat vergezeld van een kaart: een visiekaart en een structurenkaart.

#### Visie

##### *Economische clusters: Regionale economische as en Economisch kenniscluster*

*Brabant kent een sterk industrieel DNA. De (maak- en proces) industrie en het agro-industrieel complex vormen nog steeds het kloppend hart van de economie en zijn de kern van de economische clusters. Ook de strategische ligging in Europa, te midden van mainports en grote bevolkingsconcentraties, blijft een sterke troefkaart voor de innovatieve economie. Een innovatieve economie die nieuwe verbindingen legt met maatschappelijke kansen op het gebied van slimme mobiliteit, duurzame energie, gezond ouder worden en een duurzame agro-food keten.*

**Regionale contrasten: Mozaïeklandschap**

*De provincie wil de contrasten tussen klei, zand en veenontginning versterken. Dit betekent enerzijds inzet op de ontwikkeling van functies die de grootschaligheid en de openheid van de kleigebieden ondersteunen. Anderzijds het versterken van het mozaïeklandschap van het Brabantse zand door menging van functies die de afwisseling en kleinschaligheid versterken.*

**Groene geledingszones tussen steden: Geledingszone**

*In de verstedelijkte gebieden zet de provincie in op behoud en ontwikkeling van groene geledingszones tussen de grote stedelijke kernen. De geledingszones hebben als doel de openheid tussen de stedelijke gebieden te garanderen. Dit wil de provincie bereiken door in te zetten op de verbetering van de groene en recreatieve kwaliteiten van deze gebieden. Dit draagt bij aan een gezond, schoon en aantrekkelijk vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant.*

**Planvoornemen in relatie tot visie**

Het planvoornemen doet geen afbreuk aan de nagestreefde innovatieve economie. Het planvoornemen draagt bij aan de nagestreefde versterking van het mozaïeklandschap door toevoeging van een nieuwe functie die ter plaatse de afwisseling versterkt en de kleinschaligheid in stand houdt.

Het planvoornemen geeft aan bestaande bebouwing een nieuwe functie. Er is geen sprake van een toename van bebouwing, de nagestreefde openheid blijft intact. Door de landschappelijke inpassing nemen de groene kwaliteiten ter plaatse toe.

**Structuren****Groenblauwe mantel**

*De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), het watersysteem en het voorkomen van bijzondere planten en dieren. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap.*

**Planvoornemen in relatie tot structuren**

Het planvoornemen betreft een nieuwe ontwikkeling met een zeer beperkte impact op de omgeving. Aan een bestaand gebouw wordt een nieuwe functie gegeven, waarbij personen ter plaatse niet langer als gast in een b&b verblijven, maar als cliënt in een woonzorgboerderij. De bestaande natuur- en waterfuncties worden daarbij gerespecteerd. Door de landschappelijke inpassing is sprake van kwaliteitsverbetering voor natuur en landschap

## **Gebieden**

### **Cultuurhistorische landschappen**

*Noord-Brabant kent gebieden met een concentratie van samenhangende cultuurhistorische waarden. Deze cultuurhistorische landschappen zijn representatief voor de diverse agrarische cultuurlandschappen van zand, klei en verdwenen veen, maar ook voor de landschappen gevormd door waterbeheersing en defensie, zoals overlaten en waterlinies. Om de samenhang te benadrukken is het belangrijk deze landschappen verder te ontwikkelen, gericht op behoud en waar nodig verbetering van de leesbaarheid (belevingswaarde) van het landschap. Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant versterkt.*

### **Planvoornemen in relatie tot gebieden**

Onderdeel van het planvoornemen is de verbouw van de boerderij tot woonzorgboerderij. Bij die verbouwing worden de cultuurhistorische waarden van de boerderij in acht genomen. Daarnaast is onderdeel de landschappelijke inpassing van het perceel. Basis voor die landschappelijke inpassing is een cultuurhistorische analyse van het landschap. Daardoor draagt de landschappelijke inpassing bij aan verbetering van de leesbaarheid van het landschap (behoud en versterking zandrug, aanleg klompenpad).

### **3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant**

In de Verordening ruimte Noord-Brabant (VrNBr) zijn regels opgenomen, waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De VrNBr is voor het eerst in maart 2014 vastgesteld. De VrNBr is in juli 2015 geheel opnieuw vastgesteld, onder meer om de kenbaarheid van sinds de inwerkingtreding van de VrNBr vastgestelde wijzigingsverordeningen te vergroten.

Qua opbouw is voor de VrNBr aansluiting gezocht bij de opbouw van bestemmingsplannen, met een indeling in inleidende regels, algemene regels, structuren en aanduidingen.

## **Algemene regels**

### **Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit**

#### **3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit**

*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.*

#### **3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap**

*Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.*

### **Ruimtelijke kwaliteit**

De ruimtelijke kwaliteit is door het planvoornemen niet in het geding. Er is enkel sprake van het toekennen van een nieuwe gebruiksfunctie aan een bestaande boerderij en het omliggende erf. Daarbij wordt de boerderij verbouwd met respect voor de aanwezige cultuurhistorische waarden en wordt het bijbehorende perceel landschappelijk ingepast.

Met het planvoornemen is geen nieuw ruimtebeslag gemoeid. Er is derhalve sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

### **Kwaliteitsverbetering van het landschap**

In het kader van het geldende bestemmingsplan “Croylaan 4a Aarle-Rixtel” was reeds een landschappelijk inpassingsplan opgesteld en in uitvoering genomen. Dit inpassingsplan blijft ongewijzigd van kracht en zal als onderdeel van het planvoornemen verder uitgevoerd worden.

### **Structuren**

#### **Artikel 6 Groenblauwe mantel**

##### **6.10 Niet-agrarische functies**

*Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, mits:*

- a. *de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt;*
- b. *de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;*
- c. *is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
- d. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;*
- e. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;*
- f. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;*
- g. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>;*
- h. *is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;*
- i. *de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.*

##### **6.12 Afwijkende regels voor horecabedrijven en maatschappelijke voorzieningen**

*In afwijking van artikel 6.10, eerste lid onder a (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel voorzien in een vestiging van een horecabedrijf of van een maatschappelijke voorziening, mits de omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 1,5 hectare bedraagt.*

### **Vestiging woonzorgboerderij**

De omvang van het perceel voor de woonzorgboerderij bedraagt ca. 0,3 ha. In combinatie met de aan het planvoornemen gekoppelde landschappelijke inpassing worden de ecologische en landschappelijke kwaliteiten ter plaatse verbeterd. Van overtollige bebouwing is geen sprake, de gehele boerderij wordt benut voor de woonzorgboerderij (inclusief inpandige bedrijfswoning). De woonzorgboerderij is aan te merken als een maatschappelijke voorziening, van de vestiging van een bedrijf al dan niet met kantoor- of detailhandelsvoorziening is geen sprake. De vestiging gaat niet gepaard met uitbreiding van het perceel of bebouwingsmogelijkheden en past daarmee ook op termijn binnen de toegestane omvang voor dergelijke ontwikkelingen.

### **Aanduidingen**

#### **Artikel 17 Boringsvrije zone**

*In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' strekt een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Boringsvrije zone' mede tot het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem.*

#### **Artikel 22 Cultuurhistorisch vlak**

*In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' geldt ter plaatse van de aanduiding 'Cultuurhistorische vlakken' dat een bestemmingsplan:*

- a. *mede is gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;*
- b. *regels stelt ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.*

In het kader van het planvoornemen zijn geen bodemingrepen voorzien die dieper dan 10 m onder maaiveld gaan. Het planvoornemen is wel gericht op verbetering van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de boerderij en het omliggende erf en de inpassing in de omgeving.

### **3.2.3 Conclusie**

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie RO en de VrNBr.

## **3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking**

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. De Ladder kan ook van toepassing zijn op plannen, die enkel zien op functiewijzigingen.

Of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voorziet het plan in een functiewijziging, waarbij sprake is van een (geringe) toename van bouwmogelijkheden of van nieuwbouw, dan is 'in beginsel' sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er echter in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag en van de bouwmogelijkheden, dan is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In het kader van het planvoornemen wordt aan een bestaand gebouw en perceel een nieuwe functie toegekend. Daarbij is geen sprake van een toename van het ruimtebeslag. De gronden, waarop de woonzorgboerderij is voorzien, maken geheel deel uit van het huidige woonperceel met mogelijkheid tot b&b. Van een toename van de bouw mogelijkheden is evenmin sprake, de ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande bebouwing en bebouwingsmogelijkheden. Nu geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling in het kader van de Ladder, behoeft de Ladder niet verder doorlopen te worden.

### 3.4 Waterschapsbeleid

#### 3.4.1 Watertoets voor ruimtelijke plannen

De watertoets bewaakt de waterkwaliteit en waterkwantiteit bij ruimtelijke plannen. De toets is verplicht voor ruimtelijke plannen waarin 'waterbelangen' spelen. Het ruimtelijk plan wordt daartoe voorzien van een waterparagraaf, waarin wordt uitgelegd hoe wordt omgegaan met water. Hierover brengt het waterschap een 'wateradvies' uit. De initiatiefnemer van het plan moet hier rekening mee houden en eventueel het planvoornemen daarop aanpassen.

#### *Het waterschap Aa en Maas toetst de waterparagraaf op onderstaande punten.*

1. *Voorkomen van vervuiling* Bouw en renovatie belast het milieu.  
*Het waterschap streeft ernaar om verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Het voorkomen van vervuiling is een randvoorwaarde voor de watertoets.*

Bij de verbouwing van de boerderij en de herinrichting van het perceel worden maatregelen genomen om vervuiling te voorkomen. Afvalproducten worden op de daarvoor geëigende wijze verwerkt en afgevoerd.

2. *Wateroverlastvrij bestemmen*  
*Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt gezocht naar een plek die hoog en droog genoeg is. Mocht dit niet mogelijk of wenselijk zijn, dan is compenseren noodzakelijk. Daarbij worden maatregelen genomen om het gebied voldoende tegen wateroverlast te beschermen.*

De ruimtelijke ontwikkeling vindt plaats op een bestaand woonperceel. Dit bestaande perceel is voldoende hoog en droog gelegen, van wateroverlast is hier tot op heden geen sprake geweest.

3. *Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen*  
*Het waterschap hanteert het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO): de nieuwe watersituatie moet minimaal gelijk blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de grondwaterstand niet worden verlaagd. Bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet worden overschreden. Het waterpeil moet aansluiten bij de optimale grondwaterstanden.*
4. *Vuil water en hemelwater scheiden*  
*Vuil water hoort thuis in het riool. Schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de bodem of watergang.*

### 5. *Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer*

*Bij de afvoer van schoon hemelwater moeten de stappen hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer gehanteerd worden. Hergebruik van regenwater is interessant bij grootschalige voorzieningen als scholen en kantoorgebouwen.*

*Het verzamelde regenwater dient voor de spoeling van de toiletten, voor de tuin of voor wasmachines. Bij kleinere percelen is infiltratie in de bodem de beste oplossing. Dit kan bijvoorbeeld via de natuurlijke weg bij heel grof zand en een lage grondwaterstand, via kiezels of een infiltratiesysteem. Als dit geen optie is, valt de keuze op buffering van het water in een waterberging, om overstroming tijdens zware regenval te vermijden. Een laatste mogelijkheid is het vertraagd afvoeren van een neerslagpiek naar een leggerwatergang.*

Bij de realisering van de woonzorgboerderij wordt het principe van HNO gehanteerd. Echter wordt de woonzorgboerderij gerealiseerd binnen een bestaand gebouw. Er is geen sprake van een toename van bebouwingsmogelijkheden. Derhalve is per definitie sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

### 6. *Waterschapsbelangen*

*Bij een bouwproject kunnen verschillende waterschapsbelangen spelen, zoals:*

- *ruimteclaims voor de aanleg van natte ecologische verbindingzones;*
- *aanwezigheid en ligging watersysteem.*

Voor het plangebied gelden geen specifieke waterschapsbelangen.

### 7. *Meervoudig ruimtegebruik*

*Gebruiksfuncties kunnen worden gecombineerd. Een wadi kan bovengronds ook worden ingericht en beheerd als speelterrein voor kinderen.*

### 8. *Water als kans*

*Water kan meerwaarde geven aan een plan, gebruikmakend van de belevingswaarde van water.*

Meervoudige ruimtegebruiksmogelijkheden zijn gelet op de beperkte omvang van het planvoornemen binnen het plangebied nauwelijks of niet aanwezig. Ook ontbreekt de ruimte om water in te zetten om de belevingswaarde te vergroten.

## 3.4.2 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het beleid, zoals het waterschap dat hanteert in het kader van de watertoets.

## 3.5 Gemeentelijk beleid

### 3.5.1 Structuurvisie Laarbeek 2010-2020: Groei in balans

De Structuurvisie Laarbeek 2010-2020: Groei in balans is in 2010 vastgesteld. De structuurvisie omvat het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen voor de gemeente Laarbeek tot 2020. In de Structuurvisie zijn voor de locatie Croylaan 4a geen specifieke aanduidingen opgenomen. Wel is een meer algemene Visie op hoofdlijnen geformuleerd.

De gemeente spant zich in voor een aantrekkelijk buitengebied voor zowel de eigen inwoners als de (stedelijke) recreant en de in Laarbeek wonende forens en kenniswerker die rust en ruimte ambieert. Daarom focust Laarbeek zich op behoud en versterking van een gevarieerd, goed ontsloten en rustiek buitengebied voor de extensieve, routegebonden recreatie en behoud en versterking van de cultuurhistorie en contrastrijkdom binnen de vier kernen.

Specifiek wordt daarnaast op de visiekaart verwezen naar de 'Gebiedsvisie Croy'.

Het planvoornemen draagt bij aan het genoemde gevarieerde, goed ontsloten en rustieke buitengebied en aan het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarden.

### 3.5.2 Integrale Gebiedsvisie Croy

Bijzondere aandacht verdient de Integrale Gebiedsvisie Croy uit 2007. Voor het gebied van landgoed Croy ten zuiden van Aarle-Rixtel is een visie opgesteld. De provincie Noord-Brabant heeft, om versnippering van het landgoed in de toekomst tegen te gaan, een integraal uitvoeringsplan op laten stellen voor de gebiedsontwikkeling Croy. Het proces van gebiedsontwikkeling heeft als doel om op lange termijn voldoende economische dragers in het Croy-gebied te houden. Hierbij worden de ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden behouden en versterkt en de functie van stedelijk uitloopegebied ingevuld. Behoud van de huidige waarden speelt een centrale rol voor het deel van landgoed Croy dat gelegen is binnen de gemeente Laarbeek.

Het planvoornemen respecteert en versterkt de aanwezige ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

### 3.5.3 Conclusie

Het planvoornemen is in lijn met het beleid uit de structuurvisie voor de gemeente Laarbeek en de integrale gebiedsvisie voor het landgoed Croy.

#### *Integrale gebiedsvisie Croy*



## 4 UITVOERINGSASPECTEN

### 4.1 Milieuaspecten

#### 4.1.1 Bodemkwaliteit

##### *Besluit ruimtelijke ordening*

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

Ten behoeve van het geldende bestemmingsplan is reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek werden de volgende conclusies getrokken:

- ✓ zintuiglijk zijn tijdens de veldwerkzaamheden geen verontreinigingen of andere relevante bijzonderheden waargenomen. De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd;
- ✓ op basis van het totaal aan onderzoeksgegevens behoeft de bodemkwaliteit geen belemmering te vormen voor de geplande bestemmingsplanwijziging en latere bouwaanvraag. Er is geen aanleiding tot een aanvullend bodemonderzoek;
- ✓ vanwege de aangetroffen lichte verontreiniging dient bij grondverzet rekening te worden gehouden met mogelijke gebruiksbependingen bij hergebruik van de vrijkomende grond op een andere locatie.

Op basis van dit onderzoek is aan de locatie van de boerderij een woonbestemming toegekend. Omdat sedert het uitvoeren van het onderzoek op de locatie geen activiteiten hebben plaatsgevonden, die tot verontreiniging van de bodem hebben kunnen leiden en de beoogde bestemming 'Maatschappelijk' niet milieugevoeliger is dan de huidige woonbestemming, is het niet noodzakelijk om door middel van een onderzoek aan te tonen dat de gronden ter plaatse geschikt zijn voor de realisering van een woonzorgboerderij.

#### 4.1.2 Geluid

##### *Wet geluidhinder*

*Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet in onderzoekszones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van geluidsbronnen. Indien een ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een verandering aan een bestaande geluidsbron, waarbij binnen de geluidszone daarvan een geluidsgevoelig object aanwezig is, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.*

Ten behoeve van het geldende bestemmingsplan is de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de omliggende wegen berekend. Het betrof de wegen:

- ✓ Croylaan. Deze weg is ter hoogte van Croylaan 4a een onverharde weg met een maximum rijsnelheid van 60 km/uur. De verkeersbelasting is heel laag, zodat verwacht mag worden dat de geluidsbelasting onder de 48 dB blijft;

- ✓ Hoog Strijp. Dit is een verharde weg met een maximum rijsnelheid van 60 km/uur. De afstand tussen de langgevelboerderij en deze weg is minimaal 120 meter. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting met 31 dB ruimschoots onder de 48 dB blijft;
- ✓ Lieshoutseweg (provinciale weg). De afstand tussen de langgevelboerderij en deze weg is minimaal 360 meter. Croylaan 4a valt buiten de geluidszone van deze weg.

Geconcludeerd wordt dat er vanuit de Wet geluidhinder geen belemmeringen zijn voor de woningbouw ontwikkeling in het plangebied. Omdat er in de verkeerssituatie sedert het uitvoeren van de akoestische berekeningen geen veranderingen zijn opgetreden, is de verwachting gerechtvaardigd dat de geluidsbelasting ook thans nog onder de 48 dB ligt.

#### 4.1.3 Luchtkwaliteit

##### ***Wet luchtkwaliteit, Wet milieubeheer***

*In de Wet luchtkwaliteit is bepaald dat de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm). Hoofdstuk 5 van de Wm maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. Als een project in betekenende mate bijdraagt aan luchtvervuiling, dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden.*

##### **Bron luchtverontreiniging**

In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden. Echter als het planvoornemen ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO<sub>2</sub> met minder dan 3% van de grenswaarde wordt verhoogd, draagt het project niet in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en hoeft er geen luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op de bouw van 1.500 woningen.

Nu ter plaatse het aantal woningen niet toeneemt en het gebruik voor b&b (maximaal 7 eenheden) wordt gewijzigd in gebruik als woonzorgboerderij (maximaal 7 personen) is de verwachting gerechtvaardigd dat het planvoornemen 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

#### 4.1.4 Geur

##### ***Wet geurhinder en veehouderij***

*Het geurbeleid voor bedrijven in de agrarische sector is bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). In deze wet worden normen gesteld voor de geurbelasting die een veehouderij (het dierenverblijf, niet de opslag van bijproducten e.d.) mag veroorzaken op een geurgevoelig object.*

*Deze belasting wordt berekend en getoetst aan de hand van een verspreidingsmodel (V-stacks model). Dit geldt echter alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Rgv. Voor dieren zonder emissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.*

Het agrarische bedrijf aan Hoog Strijp 6 is maatgevend voor de geurbelasting ter hoogte van het plangebied. Dit is een intensieve veehouderij met 459 vleesvarkens. In het kader van het geldende bestemmingsplan zijn afspraken gemaakt met het bedrijf en is het bouwvlak verkleind (de verkleining betreft de afzonderlijke driehoek van het plangebied met de bestemming 'Agrarisch' in het geldende bestemmingsplan en ook onderdeel van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan). Op basis van het aangepaste bouwvlak zijn destijds geurberekeningen uitgevoerd, met de volgende bevindingen:

- ✓ maatgevend is het agrarische bedrijf Hoog Strijp 6. Het gaat daarbij om een intensieve veehouderij met 459 vleesvarkens in traditionele huisvesting;
- ✓ de rundveehouderij aan de Jonkheer Karellaan 3 levert vanuit de geurnormering geen belemmeringen op voor het realiseren van de woning;
- ✓ toetsend aan de huidige geurwet- en regelgeving zijn er geen belemmeringen voor het realiseren van een woning en het bestemmingsplan.

Door het planvoornemen treedt geen verandering op in de aanwezigheid van geur-gevoelige objecten in het plangebied. Door de eerder gemaakte afspraken met het bedrijf aan Hoog Strijp 6 en de verkleining van het bouwvlak, zijn er geen beperkingen voor de beoogde maatschappelijke functie.

#### **4.1.5 Bedrijven en milieuzonering**

Milieuzonering draagt er zorg voor dat nieuwe bedrijven of inrichtingen een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven en/of inrichtingen gesitueerd worden. In de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" zijn minimale richtafstanden opgenomen tussen bedrijven en burgerwoningen.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich twee agrarische bedrijven. Voor deze bedrijven is het aspect 'geur' de bepalende factor. In de vorige paragraaf is al geconcludeerd dat het rundveebedrijf aan de Jonkheer Karellaan 3 vanuit de geurnormering geen belemmeringen oplevert voor de functiewijziging. Zo ook is al geconcludeerd dat het bedrijf aan Hoog Strijp qua geur geen belemmering (meer) vormt.

Gezien de afstand tot de agrarische bouwkaavel van de varkenshouderij Hoog Strijp 6 van ca. 50 m en de bij dit bedrijf behorende richtafstanden van 50 m (geluid) en 30 m (stof) kan voor dit bedrijf ook ten aanzien van deze aspecten worden geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat ter plaatse gewaarborgd kan worden.

Gezien de afstand tot de agrarische bouwkaavel van de rundveehouderij Jonkheer Karellaan 3 van ca. 65 m en de bij dit bedrijf behorende richtafstanden van 30 m (geluid) en 30 m (stof) kan voor dit bedrijf dezelfde conclusie getrokken worden.

#### 4.1.6 Externe veiligheid

##### Kwantitatieve risicoanalyse

Bij ruimtelijke planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen.

Ten behoeve van het geldende bestemmingsplan is ook naar het aspect externe veiligheid gekeken. Daarbij is geconcludeerd dat er in de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Evenmin is er sprake van routes en/of buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Verder wordt aangegeven dat ook in de (weide) omgeving van het plangebied geen gevaarlijke bedrijven aanwezig zijn. Geconstateerd wordt dat er op ca. 330 m van het plangebied wel een aardgastransportleiding van de Gasunie ligt. Geconcludeerd wordt dat het risico ten gevolge van de aanwezigheid van de buisleiding verwaarloosbaar is en geen beperking vormt voor de plannen voor Croylaan 4a. De betreffende leiding heeft een diameter van 4,25 inch en een maximale werkdruk van 4000kpa. De daarmee corresponderende veiligheidsafstand bedraagt 45 m. Het plangebied ligt hier geheel buiten, een verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

#### 4.1.7 Mer(bedoelings)plicht

##### *Besluit milieueffectrapportage*

*Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet worden getoetst of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.*

*Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieubeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.*

### Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De specifieke activiteiten, die plaatsvinden binnen het plangebied, zijn niet opgenomen op de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Ook gezien de in deze toelichting beschreven aspecten in de paragrafen Milieuaspecten en Fysieke aspecten, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.(beoordelings)plicht noodzakelijk maken.

### 4.1.8 Conclusie

Vanuit het aspect milieu bestaan geen bezwaren tegen het planvoornemen. Ook behoeven geen randvoorwaarden bij het planvoornemen in acht te worden genomen.

## 4.2 Fysieke aspecten

### 4.2.1 Waterhuishouding

#### *Watertoets*

*Water vormt een steeds belangrijker aspect bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om in de toelichting bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.*

*Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de watertoets genoemd. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.*

Het planvoornemen betreft het omzetten van een woonperceel met b&b in een woonzorgboerderij met in pandige bedrijfswoning. Gezien het feit dat met de voorgenomen ontwikkeling het aantal vierkante meters verhard oppervlak gelijk blijft, is er geen reden om aan te nemen dat de huidige waterhuishoudkundige situatie dusdanig verandert dat een verslechtering van het waterkwantiteits- dan wel het waterkwaliteitssysteem waarneembaar is. Het is dan ook niet noodzakelijk om onderhavige paragraaf in het kader van de watertoets voor te leggen aan het verantwoordelijke waterschap.

#### **Waterhuishoudkundige situatie**

De waterhuishoudkundige situatie ter plaatse betreft een samenstel van de bodemgesteldheid, het grondwatersysteem en het oppervlaktewatersysteem. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen van invloed zijn op de waterhuishoudkundige situatie.

Het planvoornemen heeft echter geen gevolgen voor de bebouwingssituatie en de terreininrichting tot gevolg. Slechts de benaming van de bestemming van het plangebied en de daarmee samenhangende regelgeving wordt gewijzigd.

### **Afvoer hemelwater en vuilwater**

Het planvoornemen maakt geen nieuwe fysieke ontwikkelingen mogelijk, die leiden tot een grotere hoeveelheid verharding. Daarnaast is geen sprake van veranderingen in de bebouwing. De afvoer van het hemel- en vuilwater blijft dan ook ongewijzigd. Derhalve zal het planvoornemen geen effect hebben op (de werking van) het rioleringsstelsel binnen het plangebied en de omgeving ervan.

### **4.2.2 Archeologie**

#### ***Wettelijk kader***

*De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Zo ook navolgende bepaling omtrent de archeologische monumentenzorg.*

*De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.*

De gemeente Laarbeek heeft haar cultuurhistorisch erfgoed onder meer vastgelegd op een Archeologische beleidskaart. Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de bekende of verwachte archeologische monumenten door terreinen met bekende of verwachte monumenten geen bestemming te geven die het bodemarchief kan schaden. Aan deze terreinen wordt de (dubbel)bestemming waarde archeologie gegeven. Bij het verlenen van vergunningen wordt rekening gehouden met bekende of verwachte monumenten door indien nodig eerst een onderzoek naar de waarde van de terreinen te laten instellen en zo nodig aan de vergunning voorwaarden te verbinden.

#### **Archeologische waarden**

De locatie heeft in het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2". Op grond van deze bestemming is archeologisch onderzoek nodig bij bouwplannen groter dan 100 m<sup>2</sup> en/of voor bodemingrepen dieper dan 40 cm.

Bij de restauratie en verbouw van de langgevelboerderij is echter sprake van de verbouw van een bestaand pand. Er vindt geen uitbreiding plaats. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

In een later stadium wordt mogelijk bij de minicamping een sanitair gebouw gerealiseerd, alsmede zijn mogelijk voor de inrichting van het terrein bodemingrepen dieper dan 40 cm noodzakelijk. Zo ook wordt bij de woonzorgboerderij mogelijk een schuur voor de dagbestedingsactiviteiten gerealiseerd. Afhankelijk van de omvang van genoemde bouwwerken en werken is dan alsnog archeologisch onderzoek noodzakelijk. Om die reden is de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2" in de bestemmingsplanherziening overgenomen.

### 4.2.3 Cultuurhistorie

#### *Kader*

*Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.*

#### **Cultuurhistorische waarden**

Ten behoeve van het geldende bestemmingsplan is reeds een verkenning naar de cultuurhistorische waarden uitgevoerd. Op basis daarvan zijn de volgende constatering gedaan:

- ✓ in een fraai coulissenlandschap ligt de zeer langgerekte vroegere boerderij ten noordwesten van het kasteel Croy. Gebouw en landschap vormen in hun ongegreptheid een entiteit van grote cultuurhistorische waarde;
- ✓ de Langgevelboerderij Croylaan 4a is aangewezen als gemeentelijk monument. Uit de monumentenbeschrijving blijkt dat Croylaan 4a een boerderij met een zeer oude kern (zeventiende of achttiende eeuw) is. Het gebouw is opgetrokken als hallehuis (met de voordeur in de kopgevel) en later verbouwd tot langgevelboerderij. Op het kadastraal minuutplan van 1832 is op deze locatie al een lang gebouw te zien. De boerderij heeft echter pas later, rond 1900, zijn huidige lengte verkregen. In het metselwerk is nog zeer goed zichtbaar dat verschillende muurvlakken uit verschillende tijden stammen. Het gebouw wordt afgedekt door een lang zadeldak van rode pannen. De kaspanten en dakpannen zijn circa zestig jaar geleden vernieuwd. Oorspronkelijk had de boerderij een rieten kap. De spanten rusten echter wel op de oude gebinten. Het interieur bevat nog veel authentieke elementen. De boerderij is vijfendertig jaar geleden verlaten en sindsdien is er niet veel veranderd;
- ✓ de langgevelboerderij is uitzonderlijk vanwege de lengte (die verkregen is door verbouwingen) en de ouderdom. De hoofdvorm is na de verbouwingen rond 1900 intact gebleven en in zowel het exterieur als het interieur zijn veel authentieke elementen aanwezig. Om die redenen is het gebouw inclusief het omliggende erf van grote cultuurhistorische waarde. Ook is er, vanwege de lengte en vanwege de aanwezigheid van zeer oude gebinten en metselwerk, sprake van bouwhistorische waarde;
- ✓ het gebouw verkeert in een dusdanige bouwkundige staat dat behoud en herstel haalbaar mag worden geacht. Het gebintwerk bepaalt de inwendige structuur en geleding van de ruimten. Behoud ervan is essentieel. De buitengevels met hun vele bouwsporen zijn zeer waardevol. De muur tussen het woongedeelte en de noordelijke aanbouw is als vroegere eindgevel waardevol. Het geheel is van grote bouwhistorische waarde door de relatief hoge ouderdom en een zeer interessante historische gelaagdheid. Herstel doet recht aan de aanwezige kwaliteiten. Qua type is dit object kenmerkend voor de regio. Met dit laatste is de cultuurhistorische waarde ruimschoots aanwezig. Deze wordt nog versterkt door het gegeven dat de gebruiksgeschiedenis afleesbaar is. Omgekeerd draagt dit object zeer bij aan de cultuurhistorische waarde van het gebied waarin zij ligt.

In het kader van het planvoornemen wordt de bestaande langgevelboerderij gehandhaafd en met respect voor de cultuurhistorische waarden verbouwd en gerestaureerd tot woonzorgboerderij. Met de beoogde nieuwe invulling kan het monument in stand worden gehouden.

#### 4.2.4 Flora en fauna

##### *Wettelijk kader*

*Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Daarmee is de integratie van de Natuurbeschermingswet (Nbw), de Flora- en faunawet (Ffw) en de Boswet een feit. In de Wnb is zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming geregeld. Bij gebiedsbescherming gaat het om aangewezen natuurgebieden en bij soortenbescherming gaat het om de bescherming van vogels en andere diersoorten en planten.*

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

In het kader van de gebiedsbescherming moet getoetst worden in hoeverre het planvoornemen significante effecten heeft op natuurgebieden in de omgeving. In ieder geval moet daarbij gekeken worden naar de effecten op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000-gebieden.

##### **Soortenbescherming**

Ten behoeve van het geldende bestemmingsplan heeft reeds een quickscan naar beschermde soorten plaatsgevonden. De conclusies daaruit luiden:

- ✓ in de boerderij en op het erf zijn een aantal algemeen beschermde zoogdieren en amfibieën te verwachten. De effecten van de herinrichting op deze soorten is beperkt. Voor deze soorten is de algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet van toepassing;
- ✓ strenger beschermde soorten van Tabel 2 of 3 zijn niet te verwachten en hebben in ieder geval geen verblijfplaatsen. Vleermuizen foerageren er wel, maar hebben geen verblijfplaatsen;
- ✓ er nestelen wel vogels op het erf en deze mogen in de broedtijd niet worden verstoord;
- ✓ mogelijk nestelt de huismus op het erf en de nestplaatsen daarvan zijn jaarrond beschermd;
- ✓ jaarrond beschermde nestplaatsen van andere vogelsoorten zijn niet aanwezig. Aanbevolen werd nader onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van nestelende huismussen.

De volgende elementen werden ecologisch en/of historisch van waarde geacht. Het behoud ervan wordt daarom aanbevolen:

- ✓ es met klimop westzijde;
- ✓ schietwilg met klimop oostzijde;
- ✓ esdoorn;
- ✓ oude meidoorns ten zuidoosten schapenweide;
- ✓ greppel met steilrandje tussen Croylaan en meidoorns. Bij voorkeur met begrazing;
- ✓ heg langs de weg.

Naar aanleiding van de quickscan is nader onderzoek verricht naar het voorkomen van nesten van huismussen. Op basis van onderzoek wordt geconcludeerd dat in de oude boerderij geen nestplaatsen van huismussen aanwezig zijn. Een ontheffing voor het verstoren van beschermde nestplaatsen is daarom niet aan de orde. In de notitie wordt verder geconstateerd dat in de schuur wel holenduiven nestelen en op het erf winterkoning en vink. Deze broedgevallen mogen niet worden verstoord en daarom kan pas na de broedtijd, vanaf 15 juli, met de werkzaamheden worden begonnen. Bij de uitvoering van de bouwplannen zal daarmee rekening worden gehouden.

Aangezien in het kader van de bestemmingswijziging naar 'Maatschappelijk' geen verdere ruimtelijke ingrepen gepland zijn, is het effect op eventueel aanwezige algemeen beschermde soorten in dit verband beperkt. Een nieuw onderzoek naar de natuurwaarden ter plaatse wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

### **Gebiedsbescherming**

Aangaande de gebiedsbescherming wordt in het geldende bestemmingsplan geconcludeerd, gezien de afstand van Croylaan 4a tot de Ecologische Hoofdstructuur (het tegenwoordige Natuurnetwerk Nederland) bijna 300 m is, dat gelet op de aard en omvang van de plannen voor Croylaan 4a kan worden uitgesloten dat deze effect hebben op de natuurwaarden binnen de Ecologische Hoofdstructuur. De afstand tot Natura 2000 gebieden is nog veel groter, zodat de plannen ook geen gevolgen hebben voor deze gebieden. Deze constatering is ook in het kader van het planvoornemen nog van toepassing.

## **4.2.5 Duurzaamheid**

### **Duurzaam ontwikkelen**

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Laarbeek heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.

Met het planvoornemen wordt nauw aangesloten bij voorgaande uitgangspunt. Er is geen sprake van onnodig nieuw ruimtebeslag. Het planvoornemen wordt binnen een bestaande woonbestemming gerealiseerd. Een bestaande woonboerderij wordt geschikt gemaakt om te functioneren als woonzorgboerderij. Daarnaast zal bij de herinrichting van het perceel zoveel mogelijk gebruikt worden gemaakt van duurzame materialen en technieken.

## **4.2.6 Conclusie**

Vanuit de fysieke aspecten bestaan geen bezwaren tegen het planvoornemen. Het planvoornemen heeft geen negatieve effecten op de fysieke aspecten.

## 4.3 Economische aspecten

### 4.3.1 Kostenverhaal

Tussen de betrokken initiatiefnemer en de gemeente Laarbeek wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder meer ook het kostenverhaal is geregeld.

De kosten van de daadwerkelijke uitvoering van het planvoornemen worden door de initiatiefnemer gedragen. Voor de gemeente Laarbeek zijn aan het planvoornemen daardoor geen kosten verbonden.

### 4.3.2 Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge van onder meer een wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming in die schade toe. Daarbij geldt dat het moet gaan om schade die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en die niet reeds voldoende anderszins is verzekerd.

Naar verwachting zal in onderhavig geval geen sprake zijn van planschade. Het planvoornemen heeft nauwelijks of geen negatieve gevolgen voor de directe omgeving. Mocht toch sprake zijn van planschade, dan komt deze op basis van de bij de anterieure overeenkomst behorende planschadeovereenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

### 4.3.3 Conclusie

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd. Het planvoornemen leidt niet tot extra kosten voor de gemeente Laarbeek.

## 4.4 Handhaving

### 4.4.1 Kenbaarheid bestemmingsplan

Bekendmaking van de plannen voor het gebied aan omwonenden en waar mogelijk rekening houden met de ingebrachte opmerkingen is mede van belang voor een goed handhavingsbeleid. Gelet op de beperkte impact van het planvoornemen op de omgeving en de daarin aanwezige omwonenden doorloopt het bestemmingsplan in dit geval enkel de voorgeschreven procedure met terinzagelegging.

### 4.4.2 Inzichtelijke en realistische regelgeving

Een bestemmingsplan is een juridische regeling die inzichtelijk en realistisch dient te zijn. Het plan moet helder van opzet en niet onnodig beperkend of star zijn. Daarbij zullen de regeling en de bepaling welke hierin zijn opgenomen handhaafbaar moeten zijn. Dit betekent dat de regels duidelijk zijn en er niet meerdere interpretaties kunnen voortvloeien uit de omschrijvingen. Bij de juridische regeling is zoveel mogelijk aangesloten bij de regeling uit het geldende bestemmingsplan “Croylaan 4a Aarle-Rixtel” en het bestemmingsplan “Buitengebied”. Daarmee wordt in ieder geval bereikt dat de regeling zoveel mogelijk aansluit bij de regeling voor de aangrenzende gronden.

Bij het opstellen van de regels van genoemde bestemmingsplannen is reeds de nodige aandacht besteed aan de handhaafbaarheid daarvan. Door voor het plangebied aan te sluiten bij deze regels, is de handhaafbaarheid van de regeling voldoende gewaarborgd.

#### **4.4.3 Actief handhavingsbeleid**

De handhaving van de regelgeving voor de woonzorgboerderij wordt onderdeel van het beleid voor de totale handhaving van wet en regelgeving welke binnen de gemeente Laarbeek wordt uitgevoerd.

#### **4.4.4 Conclusie**

Op basis van voorgaande mag geconcludeerd worden dat de handhaafbaarheid van de toekomstige situatie binnen het plangebied afdoende gewaarborgd is.

*Boerderij aan onverhard gedeelte Croylaan*



## 5 JURIDISCHE VERANTWOORDING

### 5.1 Juridische planopzet

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

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

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

### 5.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- ✓ de grens van het plangebied;
- ✓ de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden: 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', Groen – Landschapselement' en 'Maatschappelijk';
- ✓ de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie';
- ✓ de functieaanduidingen 'cultuurhistorische waarden', specifieke vorm van agrarisch met waarden – cultuurhistorisch waardevol gebied', 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – kleinschalig kamperen' en 'zorgboerderij';
- ✓ de bouwaanduiding 'bijgebouwen'.

De functieaanduiding 'zorgboerderij' maakt duidelijk dat binnen de bestemming 'Maatschappelijk' alleen het gebruik als woonzorgboerderij is toegestaan. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' is tevens het gebruik voor kleinschalig kamperen toegestaan.

De functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' is gericht op het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, in casu de langgevelboerderij. De bouwaanduiding 'bijgebouwen' maakt daarnaast het oprichten van bijgebouwen bij de boerderij mogelijk.

### 5.3 Toelichting op de regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

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

### 5.4 Conclusie

In het bestemmingsplan is het planvoornemen vertaald in een juridische regeling. Daarbij zijn voldoende waarborgen ingebouwd om te garanderen dat het planvoornemen in zijn geheel wordt uitgevoerd en dat geen ongewenste ontwikkelingen optreden.

Achterzijde langgevelboerderij



## 6 PROCEDURE

### 6.1 Vooroverleg

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

#### 6.1.1 Provincie Noord-Brabant

In dit kader is het concept ontwerpbestemmingsplan door de gemeente voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant. Bij brief van 21 november 2018 heeft de provincie Noord-Brabant laten weten dat het voorontwerp bestemmingsplan de provincie geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

#### 6.1.2 Waterschap Aa en Maas

Het planvoornemen is gelet op de ondergeschikte veranderingen voor de waterhuishouding in het kader van de watertoets niet aan het waterschap Aa en Maas aangeboden.

### 6.2 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

Ontwerp:

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

Vaststelling:

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

Inwerkingtreding:

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

Beroep:

- ✓ beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

### 6.3 Ter inzage legging

Overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken (van 7 december 2018 tot en met 17 januari 2019) ter inzage gelegd in het gemeentehuis en digitaal raadpleegbaar gesteld. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

