

BESTEMMINGSPLAN

Woning Bakelseweg 4 Aarle-Rixtel



Identificatiecode: NL.IMRO.1659.BPBGBakelseweg4AR-ON01

Status: ontwerp

Datum: 6 november 2019

Projectnummer: 56 - 007

Van Kempen RO

ir Joop van Kempen
Peelkant 33
5845 EG Sint Anthonis

T 06 183 363 42
E joop@vankempenro.nl
I www.vankempenro.nl

INHOUD

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	6
1.3	Juridische status plangebied	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Planvoornemen.....	8
2.1	Gebiedsbeschrijving	8
2.2	Ruimtelijke ontwikkeling.....	9
2.3	Wijziging bestemmingen.....	10
3	Wijziging	11
3.1	Wijzigen naar wonen	11
3.2	Structuurvisie 2010-2020 “Groei in Balans”	12
3.3	Verordening ruimte Noord-Brabant	12
3.4	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	15
4	Uitvoeringsaspecten	16
4.1	Milieuaspecten.....	16
4.1.1	Bodemkwaliteit.....	16
4.1.2	Geluid	17
4.1.3	Luchtkwaliteit	17
4.1.4	Geur	18
4.1.5	Bedrijven en milieuzonering.....	19
4.1.6	Externe veiligheid	20
4.1.7	Mer(boordelings)plicht.....	21
4.1.8	Conclusie.....	21
4.2	Fysieke aspecten	22
4.2.1	Waterhuishouding	22
4.2.2	Archeologie.....	23
4.2.3	Cultuurhistorie.....	25
4.2.4	Flora en fauna	25
4.2.5	Duurzaamheid	28
4.2.6	Conclusie.....	28
4.3	Economische aspecten	29
4.3.1	Kostenverhaal	29
4.3.2	Planschade.....	29
4.3.3	Conclusie.....	29

5	Juridische verantwoording	30
5.1	Juridische planopzet	30
5.2	Toelichting op de verbeelding.....	30
5.3	Toelichting op de regels	30
5.4	Conclusie	30
6	Procedure	31
6.1	Vooroverleg	31
6.2	De te volgen procedure	31
6.3	Ter inzage legging	32

Bijlagen

1. Landschappelijk inpassingsplan
2. Geuronderzoek
3. Archeologisch onderzoek
4. Quicksan flora en fauna

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

In het buitengebied nabij Aarle-Rixtel is aan de Bakelseweg 4 een voormalig agrarisch bedrijf gelegen. Het bedrijf bestond uit een bedrijfswoning met daarachter een aantal loodsen en stallen, gelegen op een agrarische bedrijfskavel van circa 7.000 m². Na beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten, heeft in de stallen en loodsen nog enige tijd opslag plaatsgevonden. Recent zijn de voormalige bedrijfswoning en agrarische bedrijfsgebouwen verkocht, met het oogmerk de woning als burgerwoning te gaan gebruiken. Het merendeel van de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen zal daarbij worden gesloopt.

De geldende bestemmingsregeling laat het gebruik van de woning als burgerwoning niet toe. De woning is enkel te gebruiken als bedrijfswoning bij een in werking zijnde agrarisch bedrijf.

Doel

Door middel van een wijziging van de bestemming kan het gebruik van de woning als burgerwoning mogelijk gemaakt worden. De agrarische bedrijfskavel zal daarbij geheel komen te vervallen. De niet tot het nieuwe woonperceel te rekenen gronden zullen een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden krijgen. In de toelichting van het daarvoor op te stellen bestemmingsplan moet onderbouwd worden, dat de bestemmingswijziging ten behoeve van het gebruik als burgerwoning ter plaatse inpasbaar is en niet tot onaanvaardbare beperkingen voor omliggende bedrijven leidt. In de regels en op de verbeelding moeten vervolgens de nieuwe bestemmingen vastgelegd worden.

Woning Bakelseweg 4



1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ligging

Het plangebied is gelegen aan de Bakelseweg, in het buitengebied ten oosten van de kern Aarle-Rixtel. De Bakelseweg vormt van oudsher de verbindingsweg tussen Aarle-Rixtel en Bakel. Op korte afstand van het plangebied loopt ten westen daarvan de N279 (Helmond – 's-Hertogenbosch). Het plangebied ligt centraal in het buurtschap Heikant, dat globaal is gelegen rond de aansluitingen van Asdonkseweg en Kleinbroekdreef op de Bakelseweg.

Begrenzing

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Bakelseweg. Aan de westzijde bestaat de begrenzing uit de Kleinbroekdreef, een zijweg van de Bakelseweg. Aan de zuid- en oostzijde vormen de grenzen van de agrarische bedrijfskavel, inclusief een kleine correctie van de onderliggende kadastrale percelen, de begrenzing.

Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Aarle-Rixtel, sectie G, percelen 487, 510, 913 en 914 (gedeeltelijk).

1.3 Juridische status plangebied

Voor het plangebied zijn momenteel de volgende bestemmingsplannen van kracht:

- ✓ “Buitengebied”, vastgesteld op 6 juli 2010
- ✓ “Buitengebied, 1^e herziening”, vastgesteld op 4 december 2013
- ✓ “Parkeernormen Laarbeek”, vastgesteld op 7 juni 2018

Op basis van de geldende plannen zijn aan de gronden binnen het plangebied de volgende bestemmingen en regelingen toegekend:

- ✓ bestemmingen ‘Agrarisch’ en ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’
- ✓ functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’
- ✓ gebiedsaanduidingen ‘overig - bebouwingsconcentratie’ en ‘reconstructiewetzone - extensiveringsgebied’

Luchtfoto omgeving plangebied (© 2019 Microsoft)



Binnen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' is het gebruik van gronden en bebouwing voor woondoeleinden zonder binding met een agrarisch bedrijf niet toegestaan. De bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' kan onder voorwaarden wel gewijzigd worden in de bestemming 'Wonen', ten behoeve van bewoning van de voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning. Voorwaarden daarbij zijn onder meer dat overtollige bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt en dat de woning geen beperkingen oplevert voor bedrijven in de omgeving en beschikt over een verantwoord woon- en leefklimaat.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van voorliggend bestemmingsplan is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. In hoofdstuk 1 is omschreven waarom een 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. Daarbij is met name gekeken op welke wijze het planvoornemen past binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid en binnen enkele relevante andere beleidskaders.

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.

Geldende bestemmingsregeling (©Ruimtelijkeplannen.nl, 2019)



2 PLANVOORNEMEN

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten oosten van de kern Aarle-Rixtel. Rond de Bakelseweg en de aansluitingen daarop van de Asdonkseweg en de Kleinbroekdreef ligt hier het buurtschap Heikant. Het buurtschap bestaat uit een aantal agrarische bedrijven, een aantal burgerwoningen, enkele niet-agrarische bedrijven en een schakel- en/of transformatorstation voor elektriciteit. Rond het buurtschap zijn voornamelijk agrarisch in gebruik zijnde gronden gelegen, alsmede het sportpark van Aarle-Rixtel.

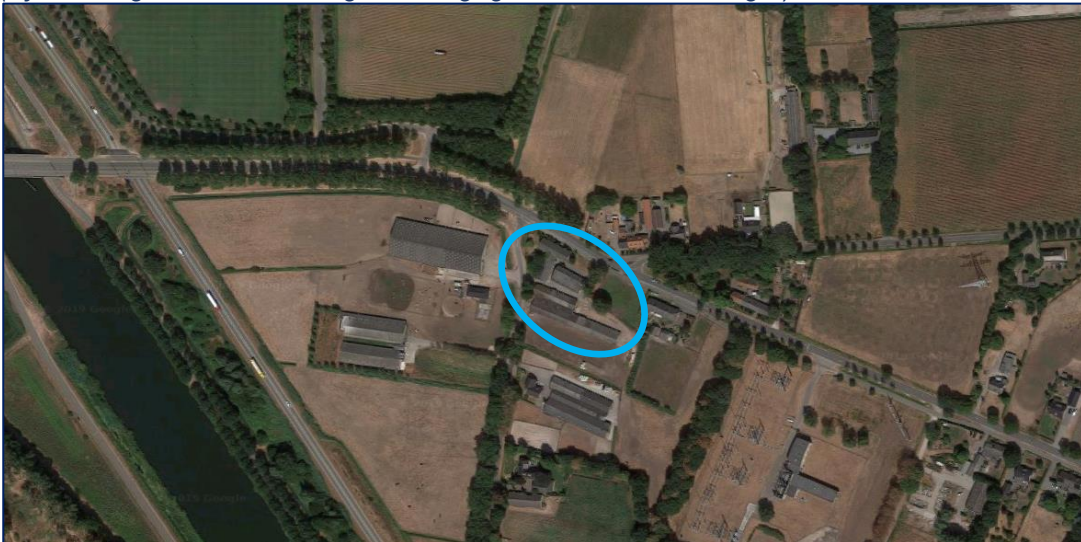
Westelijk van de Heikant liggen de N279 (Helmond-'s-Hertogenbosch) en de Zuid-Willemsvaart. De voornaamste weg binnen het buurtschap is de Bakelseweg, van oudsher de verbindingsweg tussen Aarle-Rixtel en Bakel. De Bakelseweg staat niet rechtstreeks in verbinding met de N279, maar gaat via een brug over deze weg en de Zuid-Willemsvaart heen.

De woningen in de directe omgeving van het plangebied zijn enerzijds voormalige agrarische bedrijfswoningen en/of gesplitste boerderijen en anderzijds vrijstaande woningen, waaronder een aantal ruimte-voor-ruimte woningen. De woningen zijn vooral gelegen ten noorden en oosten van het plangebied. Ten zuiden en westen van het plangebied zijn agrarische bedrijven gelegen. Daarbij gaat het om enkele paardenhouderijen en een veehouderij.

Ten oosten van het plangebied is op enige afstand een bovengrondse hoogspanningsverbinding aanwezig. Deze staat in verbinding met het aanwezige schakel- en/of transformatorstation.

Het plangebied zelf betreft het perceel van het voormalige agrarische bedrijf Bakelseweg 4. Op de agrarische bouwkaavel van dit bedrijf zijn een bedrijfswoning (in de oorspronkelijke langgevelboerderij) met aangebouwde schuur/loods en diverse stallen aanwezig.

*Luchtfoto ligging plangebied in omgeving
(Afbeeldingen © 2019 Google Kaartgegevens © 2019 Google)*



De woning is gelegen aan de Bakelseweg, de stallen zijn merendeels ontsloten via de Kleinbroekdreef. De zuidelijke helft van de agrarische bouwkvavel is niet bebouwd en/of verhard. Meest recent is deze als grasland in gebruik geweest.

2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Omzetting in burgerwoning

Het planvoornemen voorziet in het gebruik van de voormalige agrarische bedrijfs-woning als burgerwoning. De aanbouw aan de woning gaat daarbij als bijgebouw bij de woning fungeren. De overige voormalige stallen worden gesloopt. De rond deze stallen aanwezige verharding wordt verwijderd.

Het perceelsgedeelte rondom de te handhaven bebouwing wordt als tuin bij de woning in gebruik genomen. Het daarop aansluitende perceelsgedeelte, met daarop nu nog de stallen, wordt als huiswei en fruitboomgaard in gebruik genomen. Het resterende deel van de agrarische bouwkvavel gaat geen deel uitmaken van het woonperceel, maar blijft agrarisch in gebruik. De agrarische bedrijfsbestemming en de daaraan gekoppelde mogelijkheid tot het oprichten van bebouwing komt daarbij wel te vervallen.

De ontsluiting van de woning gaat in de toekomst plaatsvinden vanaf de Kleinbroekdreef. Achter het bijgebouw komt de inrit naar de woonkvavel te liggen. Gezien de doorgaande verkeersfunctie van de Bakelseweg en het tussen de weg en de woning gelegen fietspad, is de aansluiting op de rustige Kleinbroekdreef een logische keuze. In de achtertuin is genoeg ruimte om parkeergelegenheid op eigen terrein te situeren.

Landschappelijke inpassing

Met de sloop van de schuren komt de woning met bijgebouw vrij te liggen in het landschap. Hierdoor ontstaat er gebruikruimte rondom de woning in de vorm van tuin en kleine weide/weides voor kleindieren. Voor de invulling en aankleding van deze ruimtes is de rapportage “Bakelseweg 4 Aarle Rixtel landschappelijke inpassing” (Van Dooren Landschap, 2019) opgesteld. Binnen dit inpassingsplan wordt onderscheid gemaakt in:

- ✓ voor- en achterhuis: de bestaande beplanting in de voortuin wordt weggehaald, waardoor de woning als voormalige boerderij zichtbaar in beeld komt vanaf de Bakelseweg. De boerderij heeft een typisch voorhuis (woongedeelte boer en boerin) en achterhuis (waar het vee stond). Dit verschil in gebruik wordt doorgezet middels accentverschillen in de tuin
- ✓ fruitboomgaard: tussen de achtertuin en de weide van de buren ligt een fruitboomgaard deels omgeven door een beukenhaag. Deze vormt een mooie diffuse overgang naar de openbare weg, waardoor de achtertuin besloten wordt
- ✓ geriefbosje: de zijtuin parallel aan de Kleinbroekdreef wordt afgeschermd met een geriefbosje, geïnspireerd op de huidige beplanting
- ✓ weide: achter de achtertuin en fruitboomgaard ligt de weide. Indien hierop dieren worden gehouden om te grazen kan de weide afgezet worden met paal (kastanje hout) en draad of schapengaas

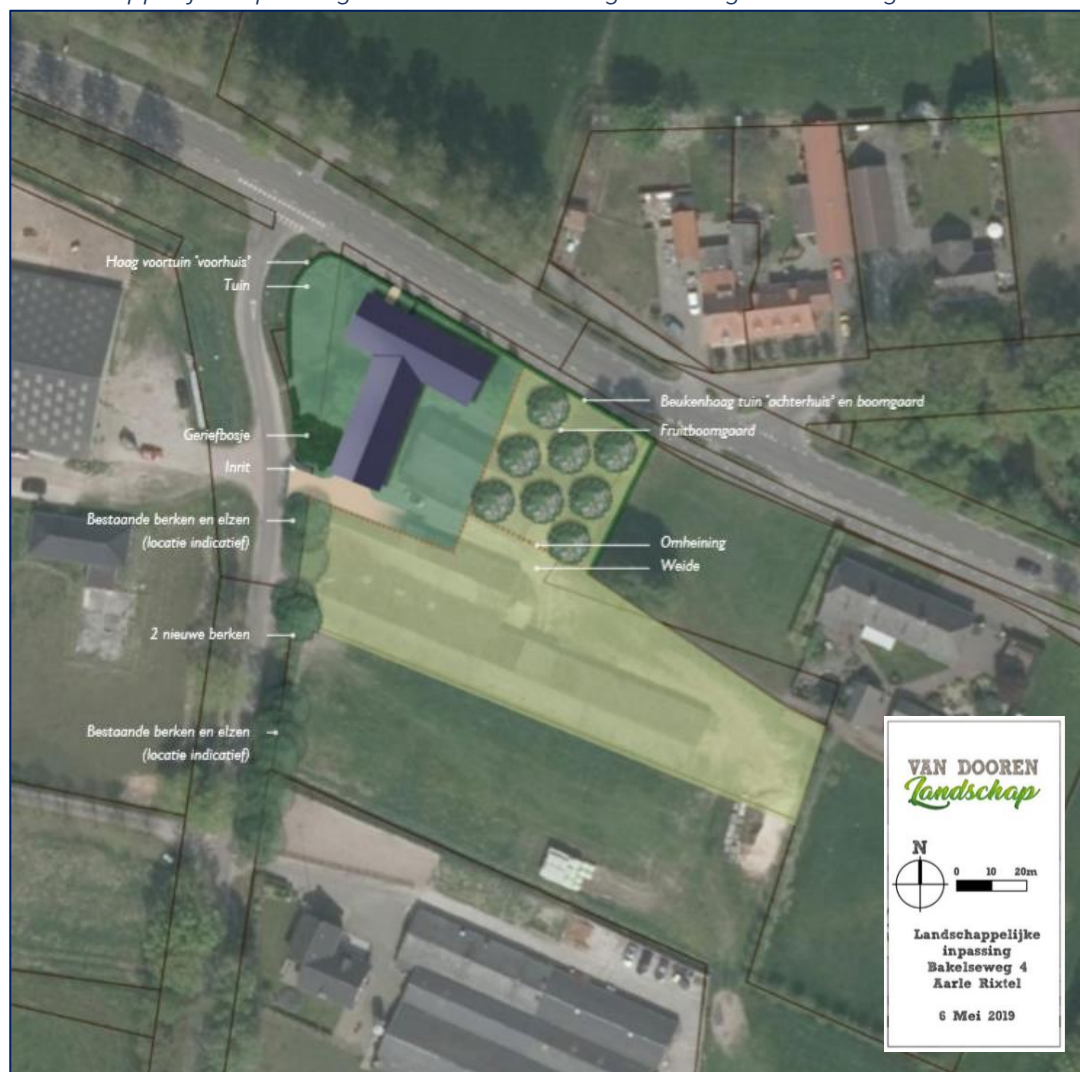
- ✓ bomenrij: langs de Kleinbroekdreef staan berken en elzen in een willekeurig patroon. Na de sloop van de bestaande schuren kan het gat voor de inrit worden verkleind met het doorzetten van deze structuur, door het toevoegen van twee berken langs een greppel

Aan het landschappelijk inpassingsplan is een beplantingsplan toegevoegd, waarin de verdere aanleg en het toekomstige beheer zijn beschreven. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage bij dit bestemmingsplan beschikbaar.

2.3 Wijziging bestemmingen

In principe zou op basis van de in de geldende bestemmingsregeling opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor omzetting van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' in de bestemming 'Wonen', voor het planvoornemen volstaan kunnen worden met een wijzigingsplan. Echter omdat de bestemmingsgrenzen in het bestemmingsplan Buitengebied niet geheel gelijk lopen met de eigendomsgrenzen, is ervoor gekozen toch een bestemmingsplan op te stellen. In het bestemmingsplan worden de bestemmingsgrenzen gecorrigeerd, zodat deze overeenkomen met de eigendomsgrenzen en exact gaan aansluiten bij het gewenste toekomstig gebruik.

Landschappelijke inpassing nieuwe situatie burgerwoning Bakelseweg 4



3 WIJZIGING

3.1 Wijzigen naar wonen

In het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” is binnen de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het gebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning. Onderstaand zijn de regels, die bij deze wijzigingsbevoegdheid zijn gesteld, weergegeven. Cursief is per aan de wijziging gestelde voorwaarde aangegeven, op welke wijze hieraan wordt voldaan.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik niet langer mogelijk is.

Het agrarisch bedrijf is reeds geruime tijd geleden beëindigd. De nog aanwezige bedrijfsbebouwing is verouderd en niet langer bruikbaar voor een moderne agrarische bedrijfsvoering. Het perceelsgedeelte met daarop de agrarische bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen is verkocht aan de initiatiefnemer met het oogmerk de woning te gebruiken als burgerwoning en de bedrijfsgebouwen grotendeels te slopen. Door middel van voorliggend bestemmingsplan zal dit vastgelegd worden. De bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ komt daarbij te vervallen en wordt deels vervangen door de bestemming ‘Wonen’ en deels door de bestemming ‘Agrarisch’. Het gebruik als agrarisch bedrijf met de mogelijkheid bedrijfsbebouwing op te richten, is dan niet langer mogelijk.

- b. Deze wijziging is niet toegestaan op agrarische locaties ter plaatse van de aanduiding ‘Reconstructiewetzone - Landbouwontwikkelingsgebied’.

Ter plaatse van het plangebied is van de betreffende aanduiding geen sprake.

- c. Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen en garage/bergingen en de wijziging gelijktijdig plaatsvindt met wijziging van de overige gronden naar de aangrenzende bestemming ‘Agrarisch’, ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’ en/of ‘Agrarisch met waarden- Landschaps- en Natuurwaarden-1’ en/of ‘Agrarisch met waarden- Landschaps- en Natuurwaarden-2’, waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen. *Zoals onder a. al aangegeven vindt een herbestemming plaats naar deels de bestemming ‘Wonen’ en deels de bestemming ‘Agrarisch’, conform de bestemming van de aangrenzende gronden.*

- d. Alle voormalige overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt waarbij geldt dat, ofwel 15 % van de oppervlakte van de voormalige overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³, ofwel 15% van de oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 240 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen ter plaatse van de aanduiding ‘cultuurhistorische waarden’ gehandhaafd dienen te blijven.

In het kader van het planvoornemen blijft de aan de oorspronkelijke langgevelboerderij aangebouwde bedrijfsbebouwing gehandhaafd. Deze heeft een oppervlakte van circa 220 m². De resterende circa 1.520 m² aan bedrijfsbebouwing

wordt gesloopt. Dit betekent dat circa 13% van de bedrijfsbebouwing wordt gehandhaafd. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarde dat maximaal 15% van de oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 240 m².

- e. De woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
Zie hiervoor hoofdstuk 4.
- f. De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
Zie hiervoor hoofdstuk 4.

3.2 Structuurvisie 2010-2020 “Groeï in Balans”

In de structuurvisie 2010-2020 “Groeï in balans” staan de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van Laarbeek. Ook de hoofdzaken van het gemeentelijk beleid tot het jaar 2020 zijn hierin opgenomen. De structuurvisie gaat in op diverse aspecten. Een enkel aspect is in het kader van het onderhavige planinitiatief relevant te weten het beleid met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling van het buitengebied.

Met betrekking tot het buitengebied is opgenomen dat een van de doelstellingen is om tot kwaliteitsverbetering van het buitengebied te komen. Dit wordt beoogd door onder andere sloop van overbodige stallen en schuren.

Onderhavig plan ziet op de omzetting van een voormalige agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning in het buitengebied, in combinatie met substantiële sloop van leegstaande, verouderde agrarische bedrijfsbebouwing. Door de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing wordt de kwaliteit van het buitengebied bevorderd. Daarnaast wordt de nieuwe situatie landschappelijk ingepast, waarmee een verdere kwaliteitsslag wordt gemaakt. Geconcludeerd mag worden dat de ontwikkeling past binnen het beleid dat is vastgelegd in de gemeentelijke structuurvisie.

3.3 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.

De betreffende verordening is zodanig opgebouwd, dat voor het plangebied een aantal planregels van toepassing is. Allereerst moet worden voldaan aan de algemene bepalingen omtrent ruimtelijke kwaliteit in de artikelen 3.1 en 3.2 van de verordening. Verder blijkt uit de bij de verordening behorende verbeelding dat het plangebied is gelegen in de structuur “gemengd landelijk gebied”. Daarmee zijn de daaraan gekoppelde bepalingen eveneens van toepassing.

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Het planinitiatief voldoet aan artikelen 3.1 en 3.2 van de provinciale verordening. Immers het initiatief draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en zijn omgeving. De bestaande, oorspronkelijke langgevelboerderij met aanbouw blijft behouden en de verouderde agrarische bedrijfsbebouwing (stallen en schuren) worden gesloopt. Na het slopen van de stallen en schuren en het verwijderen van de daar omheen gelegen verhardingen, wordt het perceel opnieuw ingericht en landschappelijk ingepast. De ruimtelijke kwaliteit zal daardoor ter plaatse aanmerkelijk verbeteren.

Het planinitiatief draagt bij aan een zorgvuldig ruimtegebruik, omdat met het initiatief een goede nieuwe invulling wordt gegeven aan in een onbruik geraakt agrarisch bouwperceel. Daarbij behoeft voor de realisering van een nieuwe woning geen nieuw ruimtebeslag plaats te vinden.

Met de beoogde ontwikkeling wordt ook rekening gehouden met de gevolgen voor de in de omgeving aanwezige gronden op onder meer het gebied van bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologie, cultuurhistorie, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. In het vervolg van deze onderbouwing wordt hieraan, voor zover relevant, nader aandacht geschonken, evenals aan de effecten van de ontwikkeling ten opzichte van de onderwerpen milieu en volksgezondheid.

Woning en stallen Bakelseweg 4



Landschapsinvesteringsregeling Laarbeek

Een ruimtelijke ontwikkeling dient gepaard te gaan 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. De gemeente Laarbeek heeft in dit kader afspraken gemaakt die zijn opgenomen in de Landschapsinvesteringsregeling (LIR). In deze regeling is een drietal categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen beschreven. De hier aan de orde zijnde bestemmingswijziging maakt onderdeel uit van categorie 3. Het betreft hier de omzetting van een agrarisch bouwvlak naar een woonbestemming. Voor ontwikkelingen die in deze categorie vallen wordt de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen). De minimale investering in de kwaliteit van het landschap bedraagt bij dergelijke projecten minimaal 20% van de waardevermeerdering.

In het kader van de LIR is met betrekking tot de kwaliteitsverbetering door de gemeente Laarbeek reeds de navolgende berekening gemaakt.

Huidige waarde

✓ agrarisch bouwblok van 7.000 m² à € 25,00 = € 175.000,00

Nieuwe waarde

✓ woonperceel van 3.500 m² waarvan:

- 1.000 m² à € 270,00 = € 270.000,00
- 2.500 m² à € 60,00 = € 150.000,00

✓ agrarisch onbebouwd 3.500 m² à € 5,00 = € 17.500,00+

✓ totaal = € 437.500,00

Waardevermeerdering

De waardevermeerdering bedraagt daarmee (€ 437.500,00 - € 175.000,00) = € 262.500,00. Op basis daarvan bedraagt de LIR-bijdrage dan 20% van € 262.500,00 = € 52.500,00.

Kwaliteitsverbetering

De sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen mag onderdeel vormen van de kwaliteitsverbetering. Op basis van de LIR wordt onderscheid gemaakt in bebouwing zonder asbest, waarvoor een bedrag van € 25,00 per m² in mindering mag worden gebracht, en bebouwing met asbest waarvoor dit bedrag € 35,00 bedraagt.

De te slopen agrarische bedrijfsgebouwen hebben een totaaloppervlak van 1.518 m². Daarvan betreft 1.414 m² bedrijfsgebouwen met asbest en 104 m² bedrijfsgebouwen zonder asbest. De kwaliteitsverbetering, die met de sloop wordt bereikt is dan uit te drukken in de volgende bijdragen:

✓ bedrijfsbebouwing met asbest: 1.414 m² à € 35,00 = € 49.490,00

✓ bedrijfsbebouwing zonder asbest: 104 m² à € 25,00 = € 2.600,00+

✓ totaal = € 52.090,00

Met de sloop wordt derhalve al nagenoeg voorzien in de gevraagde LIR-bijdrage. In de resterende noodzakelijke bijdrage van € 410,00 wordt meer dan voorzien door de landschappelijke inpassing van het nieuwe woonperceel.

Artikel 7 Gemengd landelijk gebied

Naast het moeten voldoen aan de regels uit de artikelen 3.1 en 3.2, dient ook te worden voldaan aan de regels in de artikelen, behorende bij de structuur 'gemengd landelijk gebied'. Hier is met name artikel 7.7 relevant. In dit artikel is bepaald dat alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan. In afwijking daarvan kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

- a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- b. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- c. de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.

In het kader van het planvoornemen is er geen sprake van het splitsen van de voormalige bedrijfswoning in meerdere burgerwoningen. Er blijft sprake van 1 woning. De overtollige bedrijfsbebouwing met een oppervlak van 1.518 m² wordt gesloopt. Enkel een aangebouwde loods wordt gehandhaafd als bijgebouw bij de woning. Het oppervlak van deze loods bedraagt circa 220 m², passend binnen het volgens de gemeentelijke wijzigingsregels maximaal toelaatbare oppervlak aan bijgebouwen. Er is tot slot geen sprake van het afsplitsten van een voormalige bedrijfswoning. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn reeds eerder beëindigd. Andere functies bij de woning zijn geen onderdeel van het planvoornemen en worden bij de woning ook niet toegelaten. In voorliggend bestemmingsplan wordt dit vastgelegd.

3.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen. Doelmatig en duurzaam ruimtegebruik zijn daarin sleutelwoorden. De ontwikkeling van het plangebied sluit aan op dit rijksbeleid, gericht op een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden en duurzaam ruimtegebruik.

Stallen achter woning Bakelseweg 4



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 ruimtelijke motivering 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.

Bodemfunctieklassse

Voor het grootste gedeelte van de gronden binnen het plangebied blijft de agrarische bestemming gehandhaafd. Enkel ter plaatse van de voormalige agrarische bedrijfswoning en de aangrenzende gronden is sprake van een bestemmingswijziging. De agrarische bestemming wordt hier omgezet naar een woonbestemming.

Bij de toekenning van de geldende agrarische bestemming aan de gronden binnen het plangebied, zijn deze destijds qua bodemkwaliteit geschikt bevonden voor agrarisch gebruik. De gronden zijn geschikt bevonden voor de bodemfunctieklassse 'Natuur en landbouw'. Voor de gronden, waarvan de bestemming niet wijzigt, treedt geen verandering op in deze situatie. Gebruik en bestemming blijven ongewijzigd. Gelet op het continue agrarische gebruik tot op heden mag ook worden aangenomen dat de gronden nog steeds geschikt zijn voor de bodemfunctieklassse 'Natuur en landbouw'. Het uitvoeren van bodemonderzoek is voor deze gronden thans niet noodzakelijk.

Voor de gronden rond de bedrijfswoning geldt eveneens een agrarische bestemming. De betreffende gronden zijn in het verleden ook geschikt bevonden voor de bodemfunctieklassse 'Natuur en landbouw'. Omdat deze gronden tot op heden enkel agrarisch ten behoeve van de bedrijfswoning in gebruik zijn geweest, mag ook voor deze gronden aangenomen worden dat deze nog steeds geschikt zijn voor de bodemfunctieklassse 'Natuur en landbouw'. Daarmee is het plangebied ook geschikt voor de bodemfunctieklassse 'Wonen', waarvoor de normen minder streng zijn. Er zijn derhalve geen knelpunten te verwachten. Bodemonderzoek is thans niet noodzakelijk.

Onderdeel van het planvoornemen is ook de sloop van een groot deel van de aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing. Na de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen zal wel een bodemonderzoek plaatsvinden om aan te tonen dat geen onaanvaardbare verontreinigingen aanwezig zijn. In het kader van voorliggend bestemmingsplan is voldoende aannemelijk gemaakt dat het planvoornemen realiseerbaar is.

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.

Geluidsgevoelige objecten

In de Wgh is bepaald welke wegen zoneplichtig zijn en welke omvang de zone van de betreffende weg heeft. Indien nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen binnen een dergelijke zone worden gerealiseerd, dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd waaruit blijkt dat aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevel, als opgenomen in de Wgh c.q. het Besluit geluidhinder, kan worden voldaan.

Het planvoornemen voorziet in de omzetting van een bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning. Er is feitelijk geen sprake van de realisering van een nieuwe woning, doch van een andere benaming en daaraan gekoppelde juridische regeling. Hoewel gelegen binnen de onderzoekszone van de Bakelseweg, behoeft een akoestisch onderzoek derhalve niet uitgevoerd te worden.

Uit het feit dat het betreffende gebouw tot op heden als bedrijfswoning in gebruik was, mag geconcludeerd worden dat in de woning qua geluid sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Aangaande wegverkeerslawaaï gelden voor bedrijfswoningen en burgerwoningen dezelfde regels.

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 betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. Als een project in betekende 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.

Een nieuwe woning vormt in principe een bron van luchtverontreiniging. In het planvoornemen is echter geen sprake van een nieuwe woning, maar van een bestaande woning, die van een andere benaming en daaraan gekoppelde juridische regeling wordt voorzien. De hoeveelheid luchtverontreiniging die de woning tot gevolg heeft, zal hierdoor niet of nauwelijks wijzigen. Een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

Luchtkwaliteit omgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook gekeken naar de bestaande luchtkwaliteit in de directe omgeving van het plangebied. Uit de “Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland” van het RIVM blijkt dat voor het aspect ‘fijn stof (PM10)’ de concentratie ca. 18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (in 2020 (gegevens 2019)) en ca. 14 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (in 2030 (gegevens 2019)) bedraagt. De concentraties liggen daarmee ruim beneden de wettelijke grenswaarden 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (jaargemiddelde) en 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (daggemiddelde dat maximaal 35 keer per jaar overschreden mag worden) en zelfs beneden de WHO advieswaarde van 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Voor het aspect ‘stikstofdioxide (NO₂)’ bedraagt de concentratie ca. 16 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (in 2020 (gegevens 2019)) en ca. 10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (in 2030 (gegevens 2018)). De concentraties liggen daarmee ruim beneden de wettelijke grenswaarde van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (jaargemiddelde). De conclusie is gerechtvaardigd dat in de omgeving van het plangebied sprake is van een goede 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.

Bronnen van geurhinder

Voor zover het planvoornemen voorziet in de realisering van een geurgevoelig object (zoals een burgerwoning) dient in het kader van het aspect geurhinder nagegaan te worden of het plangebied geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen de invloedssfeer van geurbronnen.

De geursituatie naar de omgeving zal verbeteren omdat het houden van vee binnen het plangebied wordt beëindigd. Het woon- en leefklimaat in de omgeving wordt hierdoor beter.

Geuronderzoek

Aangezien het plan de realisatie van een zogenaamd geurgevoelig object omvat en zich in de directe omgeving van de planlocatie enkele veehouderijen bevinden, is inzicht in de geursituatie nodig. Derhalve is het “Geuronderzoek (Wgv) Bakelseweg 4 te Aarle-Rixtel, gemeente Laarbeek” (Tritium Advies, 2019) uitgevoerd. In het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- ✓ de nieuwe woning is beoogd in het buitengebied, binnen een concentratiegebied. Op basis van de Wgv bedraagt de norm voor de woning derhalve 14 ou_E/m^3
- ✓ uitgaande van de berekende geurbelastingen is voor het plangebied een maximale voorgrondbelasting van 15,8 ou_E/m^3 maatgevend. Dit betekent volgens de Handreiking bij de Wgv dat er sprake is van een slecht woon- en leefklimaat. Dit slechte woon- en leefklimaat geldt enkel op de zuidgevel van de woning. De rest van de rekenpunten geven een geurbelasting weer, die onder de norm van 14 ou_E/m^3 blijft, zoals gesteld in de Wgv. Voor de woning alsmede de tuin geldt hiermee overwegend een tamelijk slecht doch aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat
- ✓ op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de woning op voldoende afstand is gelegen tot omliggende veehouderijen. Omliggende veehouderijen worden door de realisatie van het planvoornemen niet (verdergaand) beperkt. Tevens is er ter plaatse van het plangebied sprake van overwegend een tamelijk slecht doch aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat

Het Geuronderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

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.

Het plangebied is gelegen in het buurtschap Heikant in het buitengebied. In dit buurtschap zijn enkele agrarische bedrijven, een enkel niet-agrarische bedrijf en een schakel- en/of transformatorstation gelegen. Voor deze bedrijven is geïnventariseerd in hoeverre sprake is van een zonering conform de handreiking ‘Bedrijven en zonering’ (VNG, 2009), die zich uitstrekt over het plangebied. Daarbij zijn de agrarische bedrijven buiten beschouwing gelaten. Voor deze agrarische bedrijven is steeds het aspect ‘geur’ bepalend voor de aan te houden afstand. In paragraaf 4.1.4 Geur is reeds aangegeven dat het aspect geur ten gevolge van de aanwezige veehouderijen geen onaanvaardbare situatie tot gevolg heeft. In navolgende tabel zijn de richtafstanden weergegeven voor de aanwezige niet-woonfuncties, alsmede de daadwerkelijke afstanden tot het plangebied.

Locatie	Milieu-categorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Minimaal aanwezige daadwerkelijke afstand
Kleinbroekdreef 5: opslag stalling	2	30 m	295 m
Bakelseweg 10: 150 kV schakelen/of transformatorstation	2	30 m	160 m
Bakelseweg 12b: opslag stalling	2	30 m	330 m
De Biezen 1a/1b: groencompostering	3.2/4.1	100/200 m	320 m

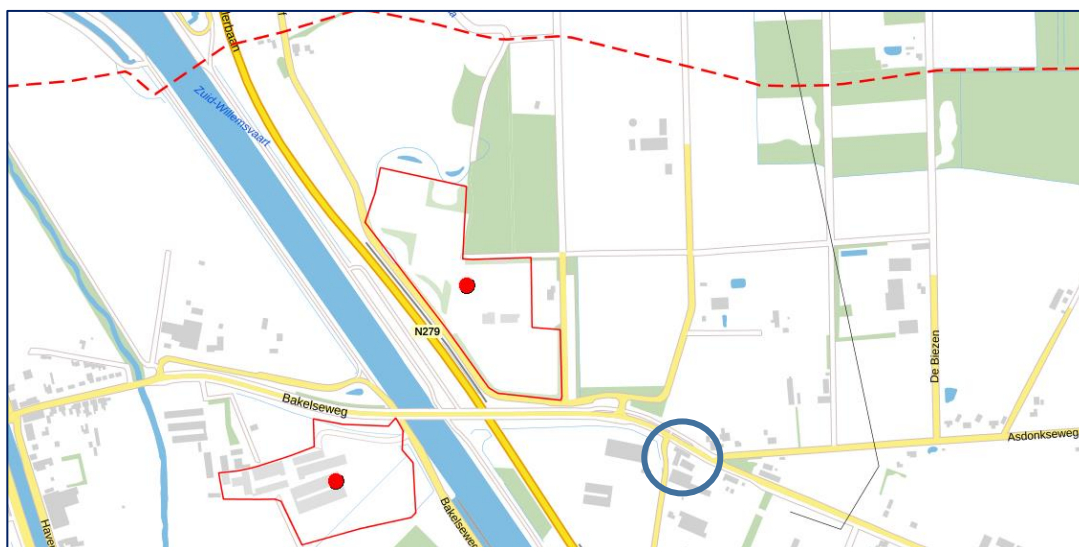
Uit de tabel mag geconcludeerd worden dat bij de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Aan de richtafstanden wordt in alle gevallen voldaan.

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.

Uitsnede risicokaart



BEVI-inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bronnen in de zin van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) aanwezig. In de verdere omgeving is op het sportpark aan de Bakelseweg een bovengrondse propaantank aanwezig. De veiligheidsafstand hiervan bedraagt 10 m en blijft daarmee ruimschoots binnen de begrenzing van het sportpark.

Transport van gevaarlijke stoffen via (spoor/water)wegen

Transport van gevaarlijke stoffen over één van de wegen of wateren in de omgeving van het plangebied vindt niet plaats.

Buisleiding

Op circa 650 m ten noorden van het plangebied ligt een buisleiding van de “Defensie Pijpleiding Organisatie”. De risicocontour (risicoafstand 10^{-6}) van deze leiding is gelegen op 0 m van de leiding en is derhalve niet van invloed op het plangebied. Het groepsrisico verandert niet, doordat in het plangebied sprake blijft van de aanwezigheid van één bewoonde woning.

4.1.7 Mer(boordelings)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 agrarische bedrijfskavel in een burgerwoning. Met de voorgenomen ontwikkeling neemt het aantal vierkante meters bebouwing per saldo af met circa 1520 m². Door het wegnemen van de omliggende erfverharding neemt het oppervlak aan verharding daarnaast nog af met circa 500 m². Gezien het feit dat met de voorgenomen ontwikkeling het aantal vierkante meters verhard oppervlak zal afnemen en het planvoornemen feitelijk slechts een interne functieverandering van bestaande bebouwing betreft, die niet van invloed is op de voor de woning gelegen A-watergang, is bij het doorlopen van de Digitale Watertoets geconcludeerd dat er met het planvoornemen geen belang van het waterschap is gemoeid.

Waterparagraaf

Huidige situatie

Het plangebied was tot voor kort in gebruik als agrarisch bouwperceel. De gronden zijn deels bebouwd met bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning en voorzien van verharding ter ontsluiting van de gebouwen.

Grootte plangebied: ca. 7.000 m²

Onverhard oppervlak: ca. 4.100 m²

Verhard oppervlak: ca. 2.900 m²

Hemelwater

Het hemelwater infiltreert ter plekke in de bodem.

Afvalwater

Het afvalwater wordt in de huidige situatie via de drukriolering afgevoerd.

Oppervlaktewater

Langs de Bakelseweg, voor de woning, is oppervlaktewater aanwezig, in de vorm van een A-watergang. Deze is ter plaatse van het plangebied in een duiker gelegen. Rond de watergang geldt een beschermingszone. De woning Bakelseweg 4 is niet binnen deze beschermingszone gelegen, een deel van de voortuin wel.

Waterbergingsopgave/Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie is binnen het plangebied sprake van de aanwezigheid van één woning met bijgebouwen en erfverharding. Het verhard oppervlak zal hierdoor afnemen.

Grootte plangebied: ca. 7.000 m²

Onverhard oppervlak: ca. 6.100 m²

Verhard oppervlak: ca. 900 m²

De afname van het verhard oppervlak bedraagt daarmee ca. 2.000 m².

Hemelwater

Het afstromend hemelwater infiltreert overeenkomstig de huidige situatie ter plekke in de bodem.

Afvalwater

Het afvalwater wordt overeenkomstig de huidige situatie geloosd op de onder de Bakelseweg aanwezige drukriolering.

Oppervlaktewater

Overeenkomstig de huidige situatie ligt voor de woning, langs de Bakelseweg een A-watergang. Het planvoornemen is niet van invloed op het functioneren van deze A-watergang en de daaromheen liggende beschermingszone.

4.2.2 Archeologie*Erfgoedwet*

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

Op de gemeentelijke Archeologische beleidskaart is het plangebied gelegen binnen 'Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting'. Het gaat hierbij om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische relictten groot wordt geacht. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen, die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,5 m onder maaiveld. Daarvan is bij de sloop van ca. 1.520 m² aan bebouwing en de verwijdering van ca. 500 m² aan erfverharding sprake. Derhalve is het "Archeologische bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase Aarle-Rixtel, Bakelseweg 4" (Transect, 2019) uitgevoerd.

Onderzoek, conclusies

Op basis van het gecombineerde bureau- en veldonderzoek zijn conclusies te trekken over de verwachting op het aantreffen van intacte archeologische waarden in het plangebied. Hoewel op basis van het bureauonderzoek sprake was van een middelhoge tot hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden, is deze verwachting op basis van het veldonderzoek bij te stellen. Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat het plangebied waarschijnlijk aan de rand van een beekdal of op een (verspoelde) dekzandvlakte ligt, een gebied dat gedurende het Laat-Paleolithicum – Vroege Middeleeuwen een ongunstige bewoningslocatie is. Het ontbreekt bovendien volledig aan een bodemopbouw samenhangend met eventuele waarden uit deze periode. Op de dekzandvlakte of het beekdal bevindt zich een modern geroerd en opgebracht pakket, waarschijnlijk samenhangend met de inrichting van het huidige erf en de stallen met mestkelders op het erf. Hierdoor heeft een verstoring van de ondergrond tot dieptes van 85-110 cm -Mv plaatsgevonden in de afgelopen 50-70 jaar, getuige de aanwezigheid van plastic en cementpuin in het pakket. Daarmee is ook de verwachting op het aantreffen van intacte waarden uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd naar een lage verwachting bij te stellen. Eventuele waarden uit deze periode zullen waarschijnlijk ten noorden of oosten van het plangebied aan te treffen zijn, dichtbij de bekende historische erven.

Onderzoek, advies

In het plangebied bestaat het voornemen om een bestemmingsplanwijziging door te voeren en de bestaande stallen aan de zuidzijde van het plangebied te slopen. Voor het plangebied is een lage verwachting op het aantreffen van intacte archeologische waarden vastgesteld. Daarmee is het onwaarschijnlijk dat door de voorgenomen ingrepen intacte archeologische waarden verstoord zullen worden. Geadviseerd wordt daarom in het kader van de bestemmingsplanwijziging om geen nieuwe dubbelbestemming op te nemen voor het plangebied en om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen sloop van de stallen zonder aanvullende onderzoekstappen. Mochten er tijdens de uitvoering van de sloop onverhoopt toch zaken worden aangetroffen, dan worden de initiatiefnemer en de uitvoerder van de werkzaamheden graag gewezen op de wettelijke plicht dergelijke toevallsvondsten direct te melden bij het bevoegd gezag, de gemeente Laarbeek (Erfgoedwet, artikel 5.10).

Bovenstaande vormt een advies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal het bevoegd gezag (de gemeente Laarbeek) een besluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

Het Archeologisch onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

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.

De gemeente Laarbeek heeft haar cultuurhistorisch erfgoed ook vastgelegd op een Cultuurhistorische beleidskaart. Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de bekende cultuurhistorische monumenten door terreinen met bekende monumenten geen bestemming te geven die het erfgoed kan schaden.

Cultuurhistorische waarden

De Bakelseweg en de Kleinbroekdreef, alsmede de onbebouwde delen van het plangebied zijn aangeduid als 'Categorie 3: Object of gebied met een hoge cultuurhistorische waarde'. De binnen het plangebied aanwezige bebouwing is niet als cultuurhistorisch waardevol aangeduid. Het planvoornemen laat het tracé van beide wegen ongemoeid. Evenzo vindt geen bebouwing van de nu nog onbebouwde delen van het plangebied plaats. Met het planvoornemen zijn geen cultuurhistorische waarden in het geding.

4.2.4 Flora en fauna

Wet natuurbescherming

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.

Quickscan flora en fauna

Gelet op voorgaande is de “Quickscan flora en fauna Bakelseweg 4 Aarle-Rixtel” (Tritium Advies 2019) uitgevoerd. Doel van het onderzoek is om te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de Wnb. Het is noodzakelijk om voorafgaande aan ruimtelijke ingrepen en inrichting te toetsen of de geplande activiteiten geen negatief effect hebben op beschermde plant- en/of diersoorten en leefgebieden.

Conclusies, beschermde gebieden

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNB. De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om NNB, indien een bestemmingsplan leidt tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of water. In dit geval is het plangebied op een dergelijke afstand gelegen dat van een negatief effect op het dichtstbijzijnde NNB-gebied geen sprake is. Tevens betreft het een beperkte ingreep (sloop van enkele agrarische opstallen en omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning). De meest nabijgelegen Natura 2000- gebieden zijn met circa 10 kilometer en 11,5 kilometer op relatief grote afstand gelegen. Gezien deze afstand en de beperkte aard van de ingreep valt een significant negatief effect niet te verwachten.

Conclusies, soorten

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenoemen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

Vogels

Er zijn geen vogelnesten c.q. verblijfplaatsen aangetroffen van vogels waarvan de nest- en verblijfloccaties jaarrond zijn beschermd. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden zoals bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de sloopwerkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten.

Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen

Er zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen aanwezig binnen het plangebied. Mogelijk wordt er gevoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In de directe omgeving van het plangebied is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van weilanden en tuinen van woningen. Ook is het verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten indien de sloopwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten. Gezien het vorenstaande zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot vleermuizen.

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Ongewervelden/ overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.

Eindconclusie

In onderstaande punten wordt de eindconclusie weergegeven:

- ✓ de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- ✓ om een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, dienen de voorgenomen sloopwerkzaamheden overdag te worden uitgevoerd;
- ✓ nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk;
- ✓ een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk;
- ✓ voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

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. Aan een bestaande voormalige bedrijfswoning wordt een nieuwe functie gegeven, waardoor deze ook in de toekomst duurzaam in gebruik kan blijven.

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. Door de inachtneming van de zorgplicht met betrekking tot flora en fauna heeft het planvoornemen 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 overeenkomst gesloten, waarin onder meer ook het kostenverhaal is geregeld. De door de gemeente Laarbeek te maken kosten in verband met de beoordeling van en besluitvorming over het planvoornemen worden op basis daarvan verhaald op de initiatiefnemer. In de overeenkomst worden ook de afspraken in het kader van de LIR (landschapsinvestering) vastgelegd.

De kosten van de daadwerkelijke uitvoering van het planvoornemen worden door de initiatiefnemer gedragen. Voor de gemeente Laarbeek zijn aan het planvoornemen verder 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 legt per saldo maar zeer geringe beperkingen op aan de bedrijfsactiviteiten in de directe omgeving. Mocht toch sprake zijn van planschade, dan komt deze op basis van de overeenkomst 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.

Stallen aan zijde Kleinbroekdreef



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 bouw mogelijkheden 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' en 'Wonen';
- ✓ de gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie'.

Binnen de bestemming 'Wonen' is de aanwezigheid van een woning met bijgebouwen toegestaan. Binnen de bestemming 'Agrarisch' is geen bebouwing toegestaan. Bij de woning kunnen bijgebouwen worden opgericht tot een maximum oppervlak van 220 m².

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 op een afdoende wijze vertaald in een juridische regeling, die recht doet aan de beoogde toekomstige situatie.

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

6.1.2 Waterschap Aa en Maas

Het voorontwerpbestemmingsplan is via de Digitale Watertoets ter beoordeling aan het waterschap Aa en Maas aangeboden. Bij mail van 26 september 2019 is daarbij te kennen gegeven dat met het plan geen belang van het waterschap is gemoeid.

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 gemeenteraad
- ✓ 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 wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd in het gemeentehuis en digitaal raadpleegbaar gesteld, met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.