

BESTEMMINGSPLAN

Porcus Campus

Kloosterdreef 5 Aarle-Rixtel



Identificatiecode: NL.IMRO.1659.BPBGKloosterdreef5-ON01

Status: Ontwerp

Datum: 7 mei 2020

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

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding.....	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Aanleiding en doel	5
1.3	Plangebied	6
1.4	Geldend bestemmingsplan	7
1.5	Leeswijzer	8
2	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
2.1	Economische uitvoerbaarheid	11
2.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
3	Juridische verantwoording	12
3.1	Algemeen	12
3.2	Toelichting op de verbeelding.....	12
3.3	Toelichting op de regels	13
4	Procedure	14
4.1	Vooroverleg	14
4.2	De te volgen procedure	14
4.3	Ter inzage legging	15

Bijlagen

1. Toelichting wijzigingsplan buitengebied Aarle-Rixtel Kloosterdreef 5
2. Bijlage 1 bij toelichting wijzigingsplan:
Landschappelijke inpassing Kloosterdreef 5 Aarle-Rixtel
3. Besluit Hardheidsclausule Kloosterdreef 5
4. Berekening stikstofdepositie Kloosterdreef 5 te Aarle-Rixtel

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Aan de Kloosterdreef 5 te Aarle-Rixtel is een intensieve varkenshouderij gevestigd waar vleesvarkens, zeugen en biggen worden gehouden. Daarbij richt het bedrijf zich ook op de burger door het openstellen van de stallen en het zichtbaar maken van de diverse aspecten van het houden van varkens. Het contact van het bedrijf met de burger wordt zowel door de initiatiefnemer als door de burger als zeer waardevol ervaren.

De recent vastgestelde Verordening natuurbescherming Noord-Brabant stelt hoge eisen aan onder meer de huisvesting van varkens. Voor de initiatiefnemer was dit het moment om de afweging te maken of doorgaan met het houden van varkens op de wijze waarop dit nu gebeurt nog kan en inpasbaar is. In die overweging betrokken is de vraag of er niet andere activiteiten ontplooid zouden kunnen worden, die aansluiten bij de passie van de ondernemers, de omgeving, de markt en de maatschappij. Hieruit is het idee 'Porcus Campus' naar voren gekomen. 'Porcus Campus' moet een kennis- en educatiecentrum voor varkens worden, met mogelijkheden voor dag- en verblijfsrecreatie.

1.2 Aanleiding en doel

Het planvoornemen betreft de omvorming van de intensieve varkenshouderij in een kennis- en educatiecentrum aan de Kloosterdreef 5 in Aarle-Rixtel. Omvorming is noodzakelijk om het bedrijf van een nieuw toekomstperspectief te kunnen voorzien. Bij de omvorming blijven het bestaande bedrijfsperceel en de daarop aanwezige gebouwen behouden. Door herinrichting en verbouwing worden perceel en bebouwing geschikt gemaakt voor 'Porcus Campus'.

Bedrijfswoning Kloosterdreef 5



Om het planvoornemen uit te kunnen voeren moet de bestemming van het bedrijfsperceel gewijzigd worden. De geldende bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en de aanduiding 'intensieve veehouderij' moeten worden gewijzigd in een gemengde bestemming, waarbinnen een kennis- en educatiecentrum voor varkens met daaraan gerelateerde dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen kunnen worden gerealiseerd.

Onderdeel van de planvorming is een verbeterde landschappelijke inpassing. Daarbij is aansluiting gezocht bij de ligging in het 'beekdallandschap' en de visie daarop in het "Landschapsonwikkelingsplan de Peel" (LOP). De bestemming van de voor de landschappelijke inpassing benodigde gronden moet worden gewijzigd in de bestemming 'Groen – Landschapselement', teneinde te bewerkstelligen dat de landschappelijke inpassing ook voor de toekomst gegarandeerd is.

1.3 Plangebied

Het plangebied betreft het huidige agrarische bouwperceel op de locatie Kloosterdreef 5, alsmede enkele daaromheen gelegen percelen en perceelsgedeelten, benodigd voor de beoogde landschappelijke inpassing. Het plangebied is gelegen aan de Kloosterdreef, in het buitengebied ten noordoosten van Aarle-Rixtel, in de gemeente Laarbeek.

Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Aarle-Rixtel, sectie G, nummers 398, 677 (gedeeltelijk), 680, 681, 682, 687 en 791 (gedeeltelijk).

Luchtfoto met ligging plangebied (©2020 Aerodata International Surveys)



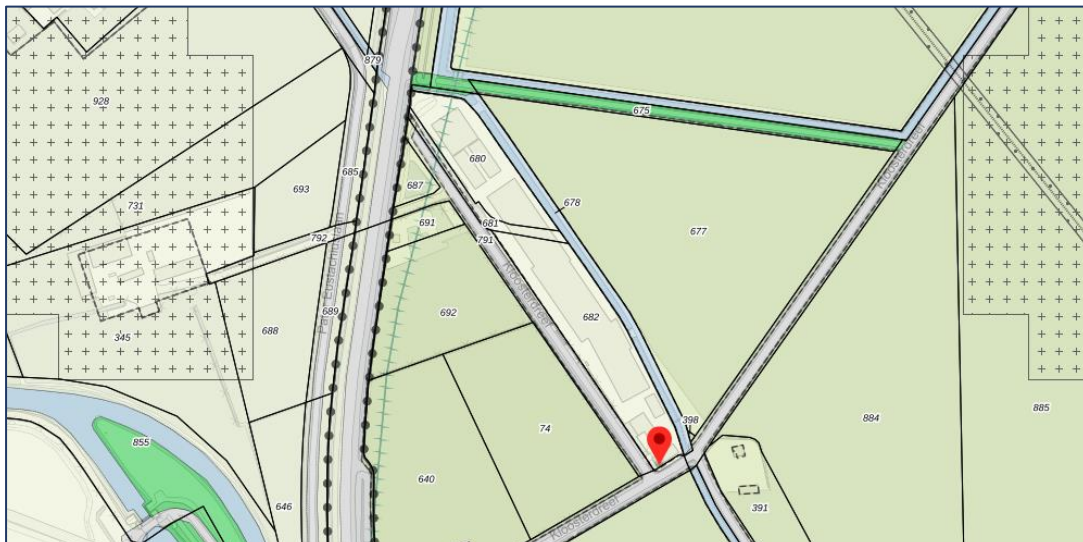
1.4 Geldend bestemmingsplan

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

- ✓ de bestemmingen ‘Agrarisch met waarden - Landschapswaarden’ en ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’;
- ✓ de functieaanduidingen ‘intensieve veehouderij’ en ‘specifieke vorm van agrarisch – cultuurhistorisch waardevol gebied’;
- ✓ de gebiedsaanduidingen ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’ en ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’.

De bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ laat de uitoefening van een kennis- en educatiecentrum met recreatieve voorzieningen niet toe. Daarnaast geeft de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’ onvoldoende zekerheid met betrekking tot de instandhouding van de beoogde landschappelijke inpassing.

Uitsnede geldend bestemmingsplan Buitengebied (Ruimtelijkeplannen.nl)



1.5 Leeswijzer

In deze toelichting wordt voor de beschrijving van het planvoornemen, de inpassing van het planvoornemen binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleidskader, de mogelijk in het geding zijnde ruimtelijke aspecten (flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie, mobiliteit en parkeren, technische infrastructuur), milieuaspecten (bodem en verblijfsruimte, verkeers- en industrielawaai, luchtkwaliteit, geur, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering) en wateraspecten (waterbeleid, afkoppelen afval- en hemelwater) en de uitvoerbaarheid verwezen naar de als bijlage bijgevoegde “Toelichting wijzigingsplan buitengebied Aarle-Rixtel Kloosterdreef 5” inclusief de daarin genoemde, bijbehorende bijlage (landschappelijke inpassing).

Bij genoemde toelichting de volgende kanttekeningen:

- a. In hoofdstuk 2, paragraaf 2 worden bij de beschrijving van de beoogde situatie diverse specifieke onderdelen van het planvoornemen, gekoppeld aan een op de verbeelding op te nemen functieaanduiding. Dit betreft:
 1. de functieaanduiding ‘museum’ voor het varkensmuseum;
 2. de functieaanduiding ‘horeca tot en met categorie 2’ voor de horeca-voorziening met terras;
 3. de functieaanduiding ‘verblijfsrecreatie’ voor de groepsaccommodatie;
 4. de functieaanduiding ‘ambachtelijke be- en verwerking agrarische producten’ voor de ruimtes voor ambachtelijke werkzaamheden.
 Deze functieaanduidingen worden niet in de regels en op de verbeelding opgenomen. Het exact vastleggen van de locaties van de diverse onderdelen van de nieuwe ontwikkeling is niet doelmatig en wordt derhalve achterwege gelaten.
- b. In hoofdstuk 2, paragraaf 2 wordt als onderdeel van het planvoornemen ook gesproken over de realisering van een theehuis/paviljoen aan de overzijde van de weg. Dit planonderdeel komt te vervallen, de ontwikkeling blijft beperkt tot het bestaande agrarische bouwperceel.
- c. In hoofdstuk 2, paragraaf 2 wordt als onderdeel van het planvoornemen verder nog gesproken over de realisering van hotelkamers bij de skybox. Deze hotelkamers worden enkel onder voorwaarden via afwijking mogelijk gemaakt.
- d. In hoofdstuk 3, paragraaf 2.3 wordt nog ingegaan op de Verordening ruimte Noord-Brabant. Inmiddels is deze vervangen door de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Omdat de inhoudelijke bepalingen uit beide verordeningen voor het planvoornemen nagenoeg vergelijkbaar zijn, is ervan afgezien deze paragraaf te actualiseren.
- e. In hoofdstuk 3, paragraaf 3.2 wordt aangegeven dat de geldende bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ moet worden omgezet in de bestemming ‘Agrarisch verwant bedrijf’. Gelet op de diversiteit aan functies binnen het planvoornemen is ervoor gekozen de bestemming om te zetten in de bestemming ‘Gemengd’, met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van gemengd – kennis- en educatiecentrum varkens’.

- f. Hoofdstuk 4, paragraaf 1 wordt aangevuld met een paragraaf 4.1.3. In deze paragraaf worden de resultaten van de Aerius-berekening naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in de omgeving weergegeven. Deze paragraaf luidt als volgt:

4.1.3 Berekening stikstofdepositie

Veel Natura 2000-gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante (negatieve) effecten' op het beschermde natuurgebied. Indien er sprake is van 'significante effecten' is een Wet natuurbescherming vergunning (Wnb-vergunning) noodzakelijk. Vergunningen kunnen derhalve nog slechts worden verleend indien is aangetoond dat er géén sprake is van (een toename van) stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied. In dat geval is er in ieder geval geen sprake van significant negatieve effecten ten aanzien van stikstof en is een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming niet aan de orde. Uit het rekeninstrument AERIUUS blijkt of er sprake is van stikstofdepositie ten gevolge van het plan.

Uit de rekenresultaten van AERIUUS Calculator 2019A blijkt dat er ten gevolge van de beoogde planontwikkeling geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten. Een vergunning in het kader van de Wnb is derhalve niet aan de orde. Bovendien moet worden opgemerkt dat in de berekening een worst-case benadering is genomen met betrekking tot de emissiefactoren van het te gebruiken materieel en dat de verschillende werkzaamheden binnen 1 jaar plaatsvinden en dat er géén rekening is gehouden met (interne) saldering en er desondanks geen toename van stikstof is berekend. Voorts moet ook worden opgemerkt dat de berekening worst-case is uitgegaan van alle activiteiten die eventueel een toename aan stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden veroorzaken, en hierbij niet de afname aan stikstofdepositie volgende uit huidige activiteiten is meegenomen (houden varkens). De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien van het beoogde planvoornemen.

De Aerius-berekening wordt als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

- g. In hoofdstuk 4, paragraaf 1.1 wordt melding gemaakt van het feit dat de provincie Noord-Brabant heeft ingestemd met toepassing van de hardheidsclausule van de Verordening natuurbescherming Noord-Brabant. Het besluit tot toepassing van deze hardheidsclausule, met daarin de overwegingen om tot toepassing over te gaan, is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.
- h. In hoofdstuk 4, paragraaf 5 wordt aangegeven dat er een bodemonderzoek zal worden uitgevoerd, om te achterhalen of er bodemverontreiniging aanwezig is in het plangebied. Van het uitvoeren van een dergelijk onderzoek is afgezien omdat de realisering van het planvoornemen geheel plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing en op de bestaande erfverharding. Voor het planvoornemen behoeven geen grondwerkzaamheden te worden verricht.

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'. Omdat deze gronden tot op heden enkel agrarisch ten behoeve van de varkenshouderij in gebruik zijn geweest, mag 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. Het gebruik als 'kennis- en educatiecentrum voor varkens' kan in deze gelijk gesteld worden met het gebruik voor 'wonen'. Er zijn derhalve geen knelpunten te verwachten. Bodemonderzoek is thans niet noodzakelijk.

In deze toelichting worden tot slot nog de uitvoerbaarheid (hoofdstuk 2 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid), de juridische regeling (hoofdstuk 3 Juridische verantwoording) en de te volgen procedure (hoofdstuk 4 Procedure) aan de orde gesteld.

2 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

2.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. Met de initiatiefnemer wordt een zogenaamde anterieure overeenkomst afgesloten waarin de afspraken over plankosten en planschade zijn geregeld. Gezien het karakter van het plan is er op voorhand geen aanleiding te veronderstellen dat er sprake is van planschade ten gevolge van het plan. Tevens wordt er een overeenkomst afgesloten in verband met de landschappelijke inpassing.

2.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan dient maatschappelijk uitvoerbaar te zijn. Bij de varkenshouderij is al geruime tijd een 'zichtstal' aanwezig. Daarin wordt bezoekers een blik op de gang van zaken binnen een varkenshouderij geboden. Jaarlijks maakten hiervan tot 15.000 bezoekers gebruik. Tot hinder of overlast voor de omgeving heeft dit nooit aanleiding gegeven. Naar verwachting zal dit ook niet het geval zijn bij de verdere uitvoer van het planvoornemen, gericht op realisering van een kennis- en educatiecentrum.

3 JURIDISCHE VERANTWOORDING

3.1 Algemeen

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

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

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

3.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- ✓ de grens van het plangebied;
- ✓ de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden: 'Gemengd' en 'Groen – Landschapselement';
- ✓ de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – kennis- en educatiecentrum varkens';
- ✓ de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – waterloop';
- ✓ de maatvoering 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)' met maximum goothoogte van 5,5 m en maximum bouwhoogte van 11 m.

De functieaanduiding en 'specifieke vorm van agrarisch – cultuurhistorisch waardevol gebied' is niet langer in de regelgeving opgenomen. Het gebied waarop deze van toepassing was, komt geheel onder de bestemming 'Groen – Landschapselement'. De aanwezige waarden zijn hiermee voldoende beschermd. De gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' zijn eveneens niet langer opgenomen. Genoemde reconstructiewetzones zijn niet langer van toepassing.

De gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-waterloop' is in het bestemmingsplan opgenomen ter bescherming van de langs het plangebied lopende A-watgang. Voor het waterschap is het van belang dat deze beschermingszone zoveel mogelijk vrij is voor het uitvoeren van beheer en onderhoud. In de beschermingszone aan de westkant van de A-watgang zijn nu al diverse obstakels aanwezig. Door middel van de aanduiding 'vrijwaringszone-waterloop' wordt vastgelegd dat het oprichten van nieuwe obstakels (waaronder beplanting) op basis van de keur niet is toegestaan.

3.3 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, de algemene aanduidingsregels en de algemene afwijkingsregels;
- ✓ overgangs- en slotregels, met de regels over het overgangsrecht en de wijze van aanhalen van het plan.

4 PROCEDURE

4.1 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.

4.1.1 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.

4.1.2 Waterschap Aa en Maas

Het planvoornemen is ter beoordeling aan het waterschap Aa en Maas aangeboden (watertoets). Bij mails van 2 april 2020 en 8 april 2020 vraagt het waterschap in de toelichting bij het bestemmingsplan de aanwezigheid van de beschermingszone langs de A-watergang aan de oostzijde van het plangebied en de daartoe in het plan opgenomen gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – waterloop' nader toe te lichten. In de regels en op de verbeelding is de betreffende gebiedsaanduiding goed opgenomen.

In de toelichting is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – waterloop' conform verzoek nader toegelicht in paragraaf 3.2.

4.2 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

4.3 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 voor iedereen het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. De tervisielegging wordt overeenkomstig het bepaalde in de voornoemde wetsartikelen bekendgemaakt. Daarbij wordt mededeling gedaan van de bevoegdheid van een ieder om gedurende de termijn van terinzageliegging schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze kenbaar te maken omtrent het ontwerpbestemmingsplan.

Locatie Porcus Campus Kloosterdreef 5



