boerenverstand én meer!

Motivering TAM-omgevingsplan

NL.IMRO.1659.TAMGemertse-Loopweg-VG-01

Gemertseweg 16 en Loopweg 2 Beek en Donk



Plangebied
Gemertseweg 16 en Loopweg 2 Beek en Donk

Omschrijving project
Functiewijziging agrarisch naar wonen en vergroting woonfunctie

Projectnummer
HEUVEL01.RO01

Datum rapportage
5 oktober 2026, versie 05

Opgesteld door
Agron Advies B.V.
Pastoor van Schijndelstraat 33a
5469 PS Boerdonk
Tel: 0492-347761
Email: info@agronadvies.nl

Inhoud

1.	**Inleiding**	**1**
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend planologisch-juridisch kader	3
1.4	Leeswijzer	4
2.	**Projectbeschrijving**	**5**
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Gewenste situatie	6
2.3	Toetsing bestemmingsplan 'Buitengebied'	8
3.	**Beleidskader**	**10**
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	17
4.	**Omgevingsaspecten**	**19**
4.1	M.e.r.-plicht	19
4.2	Het beschermen van de gezondheid en milieu	20
4.3	Geluid door activiteiten	24
4.4	Verkeer, ontsluiting en parkeren	26
4.5	Kwaliteit van de buitenlucht	27
4.6	Geurhinder en veehouderij	28
4.7	Bodem	29
4.8	Omgevingsveiligheid	32
4.9	Natuur	33
4.10	Water en watersystemen	36
4.11	Bedrijfsmatige activiteiten	40
4.12	Cultuurhistorische, archeologische en landschappelijke waarden	43
4.13	Zorgvuldig ruimtegebruik/ ladder voor duurzame verstedelijking	47
4.14	Kabels en leidingen	48
4.15	Trillingen	48
4.16	Duurzaamheid	49
5.	**Beperkingengebieden**	**50**
6.	**Juridisch kader TAM-omgevingsplan**	**51**
7.	**Uitvoerbaarheid**	**53**
7.1	Economische uitvoerbaarheid	53
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid	53
8.	**Belangenafweging en conclusie**	**54**

Bijlagen

Bijlage 1	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 2	Berekening stikstofdepositie Aerius Calculator
Bijlage 3	Quickscan Flora en Fauna
Bijlage 4	Rapportage verkennend bodemonderzoek
Bijlage 5	Berekening kwaliteitsverbetering
Bijlage 6	Verslag omgevingsdialoog

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Initiatiefnemer is voornemens de functievlakken aan de Gemertseweg 16 en Loopweg 2 te Beek en Donk (hierna plangebied) te wijzigen.

Binnen het plangebied heeft het functievlak behorende bij de Gemertseweg 16 momenteel de functie 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. De agrarische activiteiten zijn reeds lange tijd beëindigd. Het functievlak behorende bij de Loopweg 2 heeft momenteel de functie 'Wonen'. Een gebouw behorende bij de Gemertseweg 16 is reeds in gebruik door de bewoners aan de Loopweg 2. In de beoogde functie krijgt de woning aan de Gemertseweg 16 de functie 'Wonen'. Ook wordt het functievlak van de Loopweg 2 vergroot zodat het bouwwerk, dat reeds door de bewoners van Loopweg 2 in gebruik is, bij het functievlak van Loopweg 2 wordt betrokken.

Het beoogde plan is in strijd met de regels van het omgevingsplan. Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de functie wonen is niet toegestaan.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de bouw- en gebruiksregels van het vigerende 'Omgevingsplan gemeente Laarbeek'. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, moet van het planologisch regime worden afgeweken, of moet het omgevingsplan worden gewijzigd. Dit kan middels een wijziging van het omgevingsplan. Dit omgevingsplan maakt het beoogde gebruik en de beoogde bebouwing mogelijk en stelt nieuwe kaders vast voor het plangebied. Onderhavige motivering is essentieel ter onderbouwing van deze wijziging en verantwoordt dat de wijziging in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt binnen de grenzen van de gemeente Laarbeek, circa 630 meter ten oosten van Beek en Donk. Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend als gemeente Beek en Donk, sectie F, nummer 2348, 2906, 2907 en 2908.

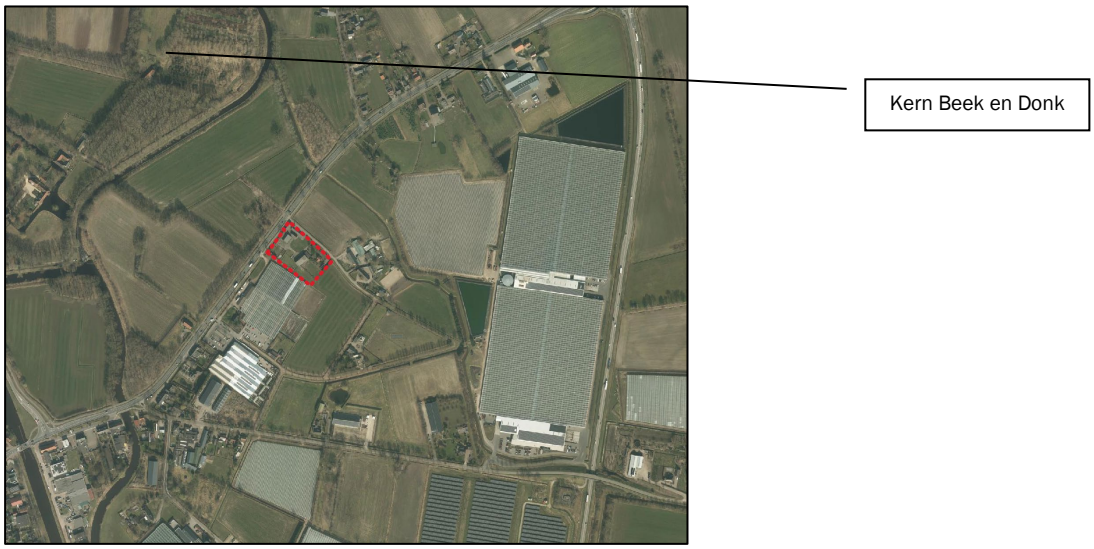
De locatie wordt aan de noordzijde van het perceel ontsloten aan de Loopweg en aan de westzijde aan de Gemertseweg. Aan de zuidzijde ligt een kassencomplex. Ten noordoosten van het plangebied ligt een burgerwoning en een paardenhouderij. Het plangebied wordt verder omsloten door agrarische gronden.

De directe omgeving van het plangebied heeft een gemengd karakter en wordt gekenmerkt door verspreid liggende agrarische bedrijven, bedrijven met niet-agrarische activiteiten, burgerwoningen en verkeer.

De volgende figuren geven de ligging van het plangebied weer.



Figuur 1: Ligging plangebied op topografische kaart



Figuur 2: Ligging plangebied op luchtfoto (rood omkaderd)



Figuur 3: Ligging plangebied in de directe omgeving (rood omkaderd)

1.3 Vigerend planologisch-juridisch kader

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Met de inwerkingtreding van deze wet heeft elke gemeente direct een omgevingsplan van rechtswege dat regels geeft over de fysieke leefomgeving voor het gehele grondgebied van de gemeente (zie artikel 22.1, aanhef en onder a, van de Omgevingswet in samenhang met artikel 4.6, eerste lid, van de Invoeringswet Omgevingswet). Dat omgevingsplan bestaat voor nu uit een tijdelijk deel, waarin onder meer alle bestemmingsplannen zijn opgenomen die vóór 1 januari 2024 golden.

Bestemmingsplan
Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Laarbeek. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het tijdelijk omgevingsplan zoals deze inwerking is getreden op 1 januari 2024. Ter plaatse van het projectgebied vormen de volgende plannen gezamenlijk het omgevingsplan van rechtswege:

- Omgevingsplan gemeente Laarbeek;
- Parapluplan Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek;
- Parkeernormen Laarbeek;
- Buitengebied.

Voor de duiding van het planologisch regime van het plangebied is met name het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ van belang. Het omgevingsplan bevat in de huidige situatie namelijk uitsluitend de regels van de bruidsschat. Het hiervoor genoemde plan gaat niet meer uit van bestemmingen, maar van functielagen.

De gronden behorende bij Gemertseweg 16 raken de volgende functielagen:

- Agrarisch – Agrarisch bedrijf;
- Leiding.

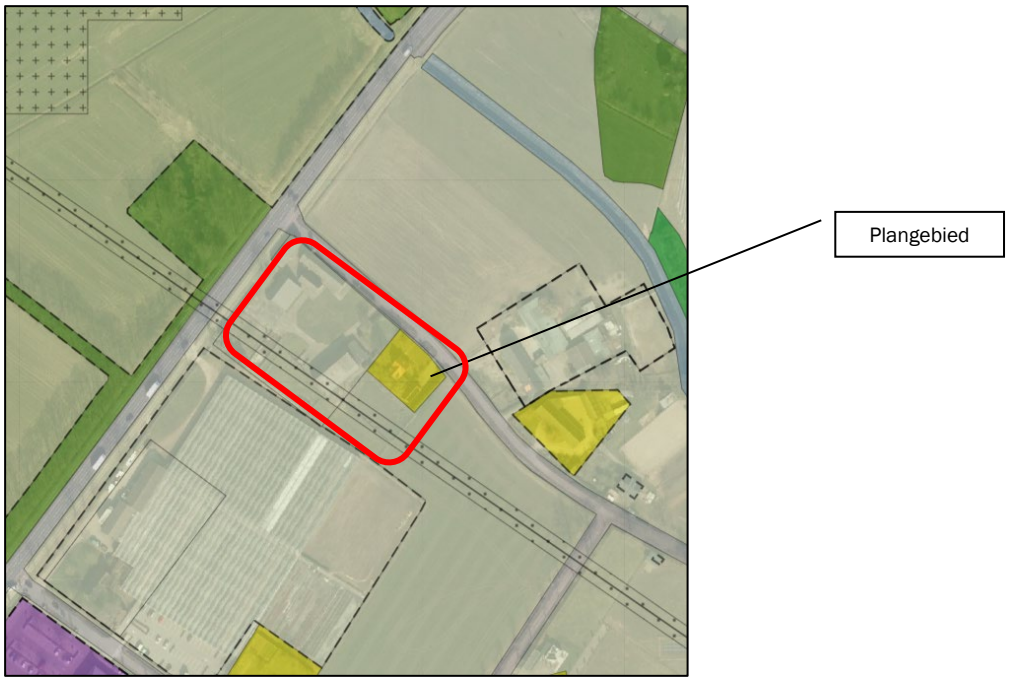
De gronden behorende bij Loopweg 2 raakt de volgende functielaag:

- Wonen.

Daarnaast ligt het plangebied binnen de gebiedsaanduiding:

- Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied
- Waarde archeologie 4 en waarde archeologie 5.1.

De volgende figuur toont een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan.



Figuur 4: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied'

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 omvat een beschrijving van de huidige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. Vervolgens wordt kort ingegaan op de toekomstige situatie. Aansluitend daarop worden in hoofdstuk 3 de geldende kaders voor de locatie/het gebied verwoord en de visie/doelen voor het gebied beschreven. In hoofdstuk 4 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten. Tot slot komt in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het initiatief aan de orde.

2. Projectbeschrijving

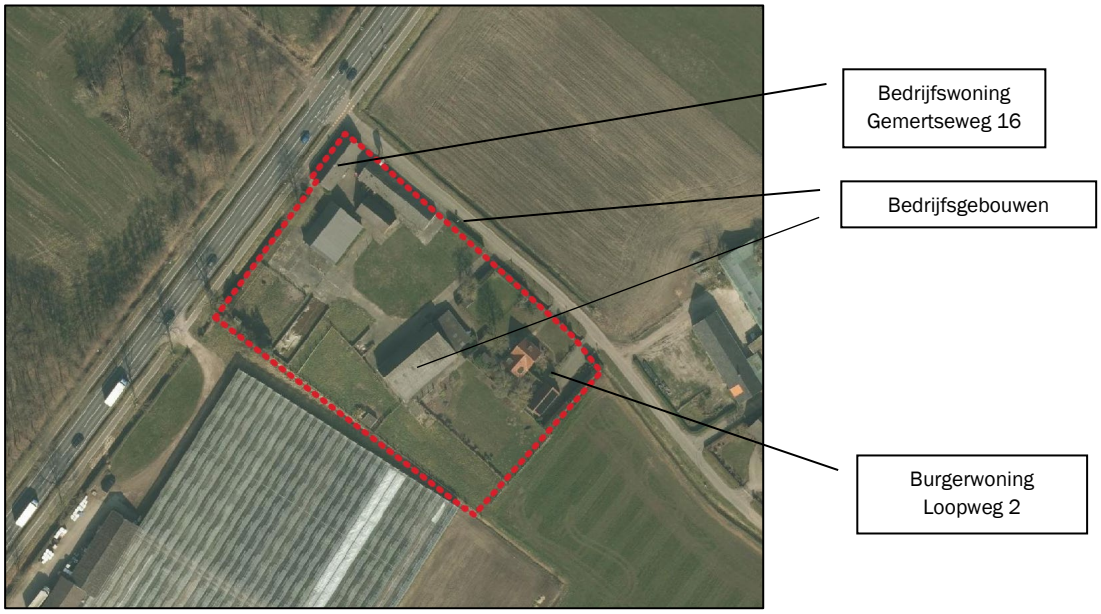
2.1 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit het voormalig agrarisch bedrijf aan de Gemertseweg 16 en de burgerwoning aan de Loopweg 2. Voor het agrarisch bedrijf aan de Gemertseweg 16 is een milieuvergunning verleend voor het houden van varkens. Na een gedeeltelijke intrekking resteert de milieutoestemming voor het houden van 6 kalveren, 5 stuks vleesvee en 5 paarden.

Binnen het plangebied is gelegen aan bebouwing:

- Bedrijfswoning Gemertseweg 16;
- Voormalige agrarische bedrijfsgebouwen Gemertseweg 16 (oppervlakte circa 840 m²);
- Burgerwoning met bijgebouwen Loopweg 2 (oppervlakte circa 55 m²).

De volgende figuren geven een overzicht van de bestaande bebouwing.



Figuur 5: Bestaande situatie plangebied



Figuur 6: Luchtfoto plangebied in vogelvluchtperspectief (bron, Cyclomedia)

2.2 Gewenste situatie

Gemertseweg 16
Aan de Gemertseweg 16 in Beek en Donk staat een voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorende opstallen. Nu de agrarische activiteiten op het perceel definitief zijn beëindigd, wordt de locatie herbestemd om een nieuwe toekomst als woonlocatie mogelijk te maken. Het bouwvlak op het perceel wordt in dit kader aanzienlijk verkleind: van circa 5.174 m² naar 1.971 m². Daarmee verdwijnt een groot deel van de voormalige agrarische functie en krijgt het erf een kleinschaliger, meer landschappelijk karakter. De intrekking van de milieuvergunning voor het houden van dieren maakt onderdeel uit van de beoogde ontwikkeling.
De overige gronden krijgen een agrarische bestemming, waarbij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen wordt uitgesloten in verband met de aanwezige spuitzone.

Om de herontwikkeling zorgvuldig te laten aansluiten op de omgeving, worden de bestaande, niet langer functionele agrarische gebouwen en de verharding op het erf gesloopt en verwijderd (oppervlakte circa 387 m²). Wat resteert is een overzichtelijk woonerf dat landschappelijk wordt ingepast. Binnen het perceel blijft een bijgebouw gehandhaafd met een oppervlakte van circa 75 m². Langs de randen van het perceel wordt bestaande (inheemse) beplanting behouden of hersteld, zodat het erf op een natuurlijke manier overgaat in het omliggende buitengebied. Deze maatregelen dragen niet alleen bij aan de visuele kwaliteit van het landschap, maar versterken ook de ruimtelijke structuur van het gebied.

Een belangrijk onderdeel van het plan is de mogelijkheid om de woning op het perceel in de toekomst te herbouwen. Daarbij kan gekozen worden voor een locatie die verder van de provinciale weg ligt, wat het woon- en leefklimaat ten goede komt en tegelijkertijd de verkeersveiligheid verhoogt.

Tot slot wordt ook de ontsluiting van het perceel aangepast. De huidige inrit aan de drukke Gemertseweg komt te vervallen. In plaats daarvan wordt de woning ontsloten via de rustige Loopweg, een erfontsluitingsweg die beter past bij de nieuwe woonfunctie. Hierdoor ontstaat een veiliger situatie voor zowel de bewoners als het passerende verkeer.

Loopweg 2

Het beoogde bestemmingsvlak voor de locatie aan de Loopweg 2 heeft een oppervlakte van 1.979 m². Dit bestemmingsvlak wordt uitgebreid door het bijgebouw van de Gemertseweg 16 juridisch en ruimtelijk toe te voegen aan het perceel aan de Loopweg 2. Het bijgebouw zal blijven functioneren als stallingsruimte voor hobbymateriaal. Om dit gebruik te formaliseren, wordt de bestemming Wonen van Loopweg 2 vergroot, zodat het bijgebouw binnen de nieuwe bestemming past. Tevens wordt het perceel landschappelijk ingepast, waarbij bestaande en nieuwe beplanting wordt toegepast om de locatie goed in de omliggende omgeving te integreren.

Het is ruimtelijk verantwoord om het bijgebouw van circa 370 m², dat nu deel uitmaakt van het perceel aan de Gemertseweg 16, bij de burgerbestemming aan de Loopweg 2 te voegen. De totale oppervlakte aan bijgebouwen op de twee percelen, gemeten op Loopweg 2 en Gemertseweg 16, bedraagt circa 490 m² (oppervlakte bijgebouwen Gemertsweg 16 75 m² en oppervlakte bijgebouwen Loopweg 2 415 m²). Dit blijft binnen de ruimtelijke grenzen van wat als aanvaardbaar wordt beschouwd voor de betreffende bestemming, aangezien het oppervlak aan bijgebouwen wordt gemaximeerd op 500 m² ingevolge de Landschapsinvesteringsregeling gemeente Laarbeek.

Het omzetten van een agrarisch bouwblok aan de Gemertseweg 16 naar een woonbestemming biedt belangrijke voordelen voor de ruimtelijke ordening van het gebied. Door de overtollige agrarische bebouwing te slopen en verhardingen te verwijderen, wordt het gebied teruggebracht naar een meer gepaste en aanvaardbare woonbestemming. Dit leidt tot een optimalisatie van het gebruik van de ruimte, waarbij de omvang van het agrarische bouwvlak aanzienlijk wordt verminderd. De maatvoering van het bijgebouw aan de Loopweg 2 wordt zorgvuldig afgestemd, zodat het goed past binnen de karakteristiek van de woonomgeving.

De uitbreiding van het bestemmingsvlak voor de woonfunctie, en de bijbehorende toevoeging van het bijgebouw, is daarmee in lijn met de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Het resulteert in een transformatie die niet alleen de functieverandering van agrarisch naar wonen ondersteunt, maar ook zorgt voor een afstemming met de bestaande bebouwing en landschapsstructuur. Bovendien wordt hiermee de kwaliteit van de leefomgeving voor de bewoners versterkt, terwijl de ruimtelijke integratie van de locatie in het omliggende gebied behouden blijft.



Figuur 7: Situatietekening beoogde situatie

2.3 Toetsing bestemmingsplan ‘Buitengebied’

De gemeente Laarbeek heeft op 6 juli 2010 een bestemmingsplan voor het buitengebied vastgesteld. Het plangebied heeft in dit plan de functies ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ en ‘Wonen’.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met de regels van het vigerende bestemmingsplan; Binnen het plangebied geldt onder andere de bestemming ‘Agrarisch bedrijf – overige bedrijf’. De locatie voor een niet agrarisch bedrijf gebruiken is niet toegestaan. Daarnaast is het niet toegestaan het functievlak van de woonfunctie te vergroten.
Onder voorwaarden is het mogelijk om het agrarisch functievlak te wijzigen naar de functie “Wonen”. In artikel 4.7.5 ‘Wijzigen naar wonen’ van het bestemmingsplan is opgenomen onder welke voorwaarde een wijziging naar wonen mogelijk is. Hiernavolgend wordt aan de betreffende voorwaarden getoetst. In cursief wordt de situatie met betrekking tot onderhavig initiatief beschreven.
Voor het vergroten van een functievlak met de functie ‘Wonen’ zijn geen wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan opgenomen.

4.7.5 Wijzigen naar wonen
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.
   De agrarische activiteiten binnen het plangebied zijn reeds beëindigd. De bedrijfsgebouwen zijn verouderd en de locatie is te kleinschalig om op deze locatie een nieuw agrarisch bedrijf te vestigen.
b. Deze wijziging is niet toegestaan op agrarische locaties ter plaatse van de aanduiding ‘Reconstructiewetzone - Landbouwontwikkelingsgebied’.
   Het plangebied ligt binnen de aanduiding ‘Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’.
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.
   Het functievlak wordt verkleind van circa 5.174 m² naar 1.971 m². De overige gronden worden deels bij het functievlak behorende bij Loopweg 2 betrokken dat een functievlak van 1.979 m² krijgt. De overige gronden krijgen de functie agrarisch.
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.
   De voormalige varkensstal en veldschuur achter de woning aan de Gemertseweg 16 zullen worden gesloopt (circa 387 m²). De garage en opslagruimte die tussen deze twee gebouwen staat blijft behouden als bijgebouw (oppervlakte 75 m²) bij de woning aan de Gemertseweg 16. Het gebouw dat verder naar achter op het erf ligt blijft gehandhaafd en wordt onderdeel van het functievlak van de burgerwoning aan de Loopweg 2 (totale oppervlakte aan bijgebouwen 415 m²).
e. De woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
   De beoogde situatie levert geen beperkingen op voor omliggende bedrijven, zie paragraaf 4.11 Bedrijfsmatige activiteiten.
f. De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

De beoogde situatie voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit wordt verder onderbouwd in hoofdstuk 4.

Voor de wijziging van het functievlak behorende bij de Gemertseweg 16 naar 'Wonen' wordt voldaan aan de meeste voorwaarden. Doordat een deel van het functievlak wordt betrokken bij het functievlak van de burgerwoning aan de Loopweg 2 wordt niet voldaan aan voorwaarde in lid c. Daarnaast is de vergroting van het functievlak van de burgerwoning aan de Loopweg 2 in strijd met het bestemmingsplan.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten over stijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:
1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

De voorgenomen ontwikkeling Betreft het wijzigen van de agrarische functie van de locatie aan de Gemertseweg 16 naar een woonfunctie. En het uitbreiden van het functievlak 'Wonen' van de locatie aan de Loopweg 2. De ontwikkeling wordt niet geraakt door de beleidsuitgangspunten uit de NOVI. Onderhavige ontwikkeling is op nationaal niveau te kleinschalig om onder het NOVI te vallen; het NOVI bevat geen specifieke regels voor onderhavige ontwikkeling.

3.1.2 Omgevingswet

De Omgevingswet (Ow) is in werking sinds 1 januari 2024 en vormt de basis voor regelgeving over de fysieke leefomgeving. De regels van de Omgevingswet zijn verder uitgewerkt in het Omgevingsbesluit, Besluit kwaliteit leefomgeving en de Omgevingsregeling. Verder staan er regels voor activiteiten in het Besluit activiteiten leefomgeving en Besluit bouwwerken leefomgeving.

- In de Omgevingswet staan regels voor de procedure bij het vaststellen van een plan of het nemen van een besluit door een bestuursorgaan. Die regels gaan over participatie, milieueffectrapportage, inspraak en rechtsbescherming (bezwaar en beroep). Ook staan er in de Omgevingswet regels voor activiteiten, onder andere Natura2000-activiteiten, Flora en fauna-activiteiten, lozingsactiviteiten, milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten.
- In het Omgevingsbesluit staan regels over het bevoegd gezag voor omgevingsvergunningen en over procedures. In Bijlage V van het Omgevingsbesluit zijn de m.e.r.-(beoordelingsplichtige) projecten aangewezen. In de Omgevingsregeling staan vooral technische regels, zoals meet- en rekenregels.
- In het Bkl staan omgevingswaarden ter bescherming van de gezondheid en het milieu (onder andere voor geur en luchtkwaliteit), instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (onder andere voor geur, geluid en bodemkwaliteit), beoordelingsregels (onder andere voor vergunningplichtige Natura2000-activiteiten) en monitoringsregels waar de gemeente rekening mee moet houden bij opstellen van het omgevingsplan.
- In het Bal staan algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving, waaronder milieubelastende activiteiten (MBA's) gegroepeerd per bedrijfstak (onder andere veehouderij en bedrijf voor mestbehandeling) en lozingsactiviteiten. In het Bal wordt aangegeven wanneer activiteiten vergunningplichtig zijn.
- In het Bbl staan algemene regels over bouwen, gebruiken en slopen van bouwwerken. De regels voor ruimtelijke bouwactiviteiten staan in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. In het Bbl staan een aantal kleine bouwactiviteiten die altijd uitgevoerd mogen worden ongeacht de regels in het omgevingsplan.

Het project wordt in hoofdstuk 4 van deze motivering getoetst aan de regels van de sectorale aspecten die voorvloeien uit het Omgevingsbesluit, het Besluit activiteiten leefomgeving, het Besluit bouwwerken leefomgeving en het Besluit kwaliteit leefomgeving. Uit deze toets blijkt dat de ontwikkeling past binnen de kaders uit deze AMvB's.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant ('De kwaliteit van Brabant; Visie op de Brabantse Leefomgeving') vastgesteld.
De Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving en bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren (tot 2050). Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.
In de Omgevingswet voegt het Rijk alle regels voor de fysieke leefomgeving samen; over ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder en overzichtelijke regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming. De wet verplicht provincies en gemeenten een visie op de leefomgeving te ontwikkelen. Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een overheidslaag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

De Omgevingsvisie schept geen directe kaders voor de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied en andersom vormen onderhavige ontwikkelingen geen gevaar voor de belangen zoals die zijn gesteld in de visie.

De Brabantse Omgevingsvisie is uitgewerkt in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze verordening worden de hoofdopgaven vertaald naar concrete, bindende regels. In de volgende paragraaf wordt de ontwikkeling getoetst aan deze omgevingsverordening.

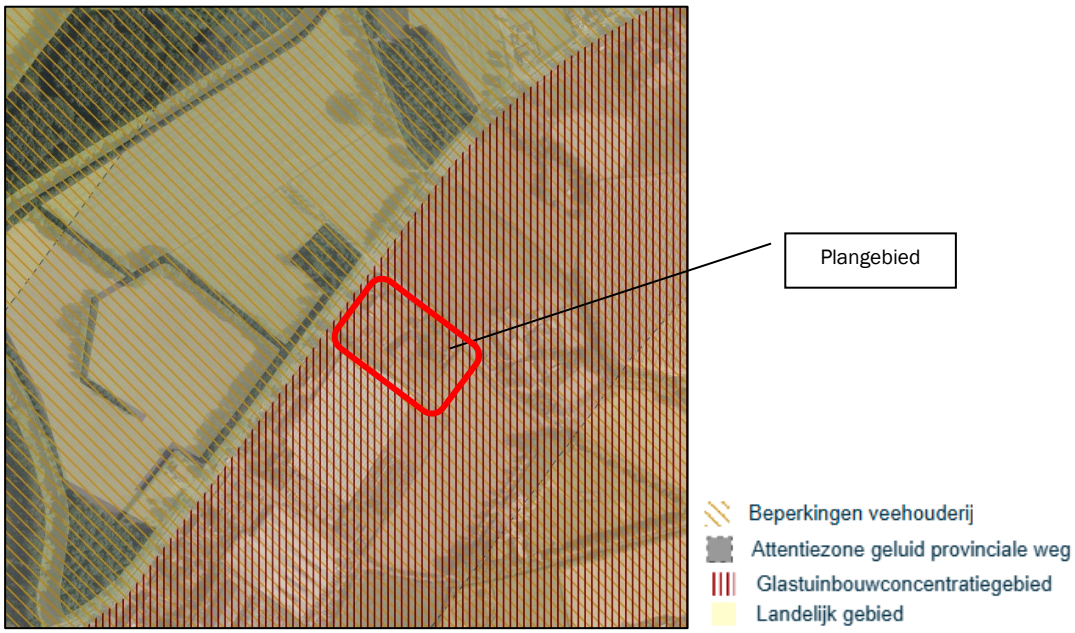
3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. Vanuit de Omgevingswet moet de provincie naast een omgevingsvisie een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. Het doel van de omgevingsverordening is het bij elkaar brengen van alle regels (uit een aantal provinciale verordeningen) over de fysieke leefomgeving in één verordening. Omdat de keten voor het publiceren en beschikbaar stellen van de omgevingsverordening via het DSO (Digitaal Stelsel Omgevingswet) nog niet volledig werkt voor alle provincies is de TAM-Omgevingsverordening – Tijdelijk alternatieve maatregel Omgevingsverordening – vastgesteld. Voor onderhavige plangebied is de 'Omgevingsverordening Noord-Brabant' van kracht (vastgesteld op 12 augustus 2025).

Belangrijke onderwerpen in de Omgevingsverordening zijn:

- Ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkelingen;
- Natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- Agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- Overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Het plangebied is volgens de Omgevingsverordening gelegen binnen 'landelijk gebied' en 'attentiezone geluid provinciale weg' (zie volgende figuur).



Figuur 8: Uitsnede kaart behorende bij de Omgevingsverordening Noord-Brabant

Tot het landelijk gebied behoort het gebied buiten het bestaand stedelijk gebied. De provincie geeft binnen deze gebieden ruimte aan de gemeenten om zelf aan te geven welke ontwikkelmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarische gebruik prevaleert.

In hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening zijn hiertoe instructieregels voor het omgevingsplan gemeenten vastgelegd. Het gaat hierbij om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de regulering van activiteiten. Onderhavige rapportage is de onderbouwing hiertoe voor de beoogde ontwikkeling.

Als basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zijn de volgende regels zijn van toepassing op onderhavig initiatief:

- Artikel 5.7 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Artikel 5.8 Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 5.9 Toepassing van de lagenbenadering;
- Artikel 5.10 Meerwaardecreatie;
- Artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap;
- Artikel 5.12 Ontwikkelrichting;
- Artikel 5.27 Attentiezone geluid provinciale weg
- Artikel 5.77 Wonen.

Per artikel wordt in cursief aangegeven of het initiatief voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld.

Artikel 5.7 – Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

In artikel 5.7 zijn regels opgenomen voor de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit. Deze zijn opgenomen om een bijdrage te leveren aan een juiste balans tussen beschermen en benutten,
Bij de evenwichtige toedeling van functies speelt de balans tussen beschermen en benutten een belangrijke rol. Bij de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit gaat het zowel om het beschermen van waarden als het bijdragen aan de ontwikkeling van waarden en functies in een gebied. De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit omvat een aantal basisprincipes in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken, die afkomstig zijn uit de Brabantse omgevingsvisie: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

Bij onderhavige ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van twee bestaande bouwpercelen, waarbij geen sprake is van extra ruimtebeslag of fysieke uitbreiding van bebouwing. Wel wordt overtollige bebouwing gesloopt.
Daarbij is in de beoordeling van de ontwikkeling nadrukkelijk rekening gehouden met milieukundige, ecologische en landschappelijke waarden op onder-, midden- en bovenlaagniveau (lagenbenadering), zoals uiteen is gezet in hoofdstuk 4. Het initiatief wordt voorzien van een landschappelijke inpassing die aansluit op de karakteristieken van het omliggende landschap en daarmee bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.
Geconcludeerd kan worden dat met de voorgenomen ontwikkeling invulling wordt gegeven aan de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit.

Artikel 5.8 – Zorgvuldig ruimtegebruik

In artikel 5.8 worden de regels voor zorgvuldig ruimtegebruik weergegeven. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied.
Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt.
Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten.
Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Het is niet wenselijk dat overal ‘los’ in het landelijk gebied dergelijke voorzieningen worden opgericht.

Er wordt gebruik gemaakt van twee bestaande bouwpercelen. De oppervlakte van het functievlak van de locatie aan de Gemertseweg wordt verkleind tot 1.971 m² en krijgt de bestemming wonen. Een deel van het oude functievlak waarop een agrarisch bijgebouw staat wordt bij het functievlak 'Wonen' behorende bij de Loopweg 2 betrokken. Het resterende deel krijgt de functie 'Agrarisch'. Van de bestaande bebouwing worden twee bedrijfsgebouwen aan de achterzijde van de bedrijfswoning gesloopt. De resterende bebouwing blijft gelijk. Wel wordt in het plan de mogelijkheid opgenomen om de woning aan de Gemertseweg 16 te herbouwen.

Ten aanzien van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de omgeving wordt in het plan rekening gehouden met bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden en landschappelijke waarden en overige aspecten om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening (zie hoofdstuk 4).

Er wordt toepassing gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 5.9 – Toepassing van de lagenbenadering

In artikel 5.9 worden regels gesteld ten aanzien van toepassing van de lagenbenadering. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. Dit betekent dat het effect van de beoogde ontwikkeling op de ondergrond, de netwerklaag en de bovenste laag beschouwd moet worden. Met het effect op de ondergrond worden onder andere de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen. Door hierin actief de factor tijd te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Het effect op de ondergrond betreft onder andere aspecten zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden. De netwerklaag omvat factoren zoals infrastructuur, natuurnetwerken, energienetwerken en waterwegen, met daarbij een efficiënte, multimodale afwikkeling van personen- en goederenvervoer. Bij de beoordeling van de bovenste laag moeten cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en bebouwing, en de effecten op bestaande en toekomstige functies worden meegenomen, evenals de impact op volksgezondheid, veiligheid en het milieu. Hierbij dient niet alleen naar het verleden en het heden gekeken te worden, maar ook naar de toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de aanwezige waarden in de omgeving en mag in de toekomst geen beperkingen voor de omgeving veroorzaken.

Bij dit initiatief is de lagenbenadering toegepast. In de ondergrond zijn geen negatieve effecten te verwachten; de bodem is geschikt voor de beoogde functie en archeologische waarden worden niet aangetast. In de netwerklaag verbetert de verkeersstructuur doordat de ontsluiting via de drukke Gemertseweg vervalt en volledig via de rustige Loopweg plaatsvindt; er is bovendien geen extra belasting van energie- of waternetwerken. In de bovenste laag worden de landschappelijke waarden versterkt door de sloop van overtollige agrarische bebouwing en de aanleg van een landschappelijke inpassing. Ook sluit de woonfunctie beter aan bij het bestaande gemengde gebruik in de omgeving. Er is sprake van een goede balans tussen bescherming en benutting, waardoor de ontwikkeling toekomstbestendig en duurzaam is. De beoordeling van de gevolgen van het initiatief op deze aspecten is verder uitgewerkt in hoofdstuk 4 van deze rapportage.

Artikel 5.10 – Meerwaardecreatie

In artikel 5.10 worden regels gesteld ten aanzien van meerwaardecreatie. Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij

een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan onder andere bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing.

De functieverandering van een agrarische functie naar een woonfunctie voorkomt leegstand en draagt bij aan een duurzaam gebruik van de bestaande bebouwing. Hiermee wordt de continuïteit van het woongebruik op de locatie gewaarborgd, zonder dat extra ruimtebeslag plaatsvindt. Daarbij wordt overtollige bebouwing gesloopt. Tevens zal de locatie landschappelijk in worden gepast.

Artikel 5.11 – Kwaliteitsverbetering van het landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Noord-Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een omgevingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied voorziet daartoe in een regeling.
Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in de provincie hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing.
Op diverse plaatsen in de verordening zijn verbijzonderingen van de kwaliteitsverbetering landschap opgenomen. De verplichtingen die daaruit voortvloeien, maken deel uit van de kwaliteitsverbetering landschap als bedoeld in dit artikel, zoals bijvoorbeeld verplichtingen tot sloop van bebouwing, het saneren van windturbines of de vastgelegde minimale verplichting voor een landschappelijke inpassing bij veehouderijen en mestbewerking. Ook wordt de mogelijkheid geboden om een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds te storten.
Veel gemeenten hebben in het kader van het regionaal overleg afspraken gemaakt met de provincie over de toepassing van de kwaliteitsverbetering landschap. Voor die gemeenten geldt dat zij in de toelichting van het omgevingsplan naar deze afspraken kunnen verwijzen.
De kwaliteitsverbeterende maatregelen dienen zowel financieel, juridisch en feitelijk geborgd te worden in het plan.

Om te voorkomen dat bij iedere ruimtelijke ontwikkeling, hoe beperkt ook, een vorm van kwaliteitsverbetering vereist is, heeft de gemeente in afstemming met de provincie drie categorieën vastgesteld. Deze categorieën koppelen de mate van noodzakelijke kwaliteitsverbetering aan de ruimtelijke impact van de ontwikkeling.

De functiewijziging valt onder de Landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Laarbeek. Voor de locatie aan de Gemertseweg 16 geldt een categorie 2-ontwikkeling: hier wordt invulling gegeven door sloop van overtollige bebouwing en de aanleg van hagen, bomen en een houtsingel, waardoor het erf landschappelijk wordt ingepast. Voor de uitbreiding van de woonfunctie aan de Loopweg 2 geldt een categorie 3-ontwikkeling: hier wordt voorzien in een hoogstamfruitgaard, struweelhagen en aanvullende groenstructuren. Daarmee wordt voldaan aan de verplichting om de ruimtelijke ingreep te koppelen aan een fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap. De maatregelen zijn geborgd in het landschappelijk inpassingsplan en sluiten volledig aan bij de LIR, waarmee de ontwikkeling bijdraagt aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De berekening kwaliteitsverbetering is als bijlage toegevoegd.

Artikel 5.12 – Ontwikkelrichting

Artikel 5.12 gaat over de afweging bij de ontwikkeling van nieuwe activiteiten en functies in het Landelijk gebied dat het belangrijk of deze past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waar de locatie ligt. Om de afweging te kunnen maken in een concreet geval is het nodig dat een gemeente beleid uitwerkt waarin een ontwikkelingsrichting voor de verschillende typen gebied is opgenomen. Dat voorkomt ad hoc besluitvorming en biedt duidelijkheid naar zowel initiatiefnemers als omwonenden. Voor zover zo'n ontwikkelingsrichting al niet is opgenomen in bestaande plannen of daaruit afgeleid kan worden, kan zo'n

ontwikkelingsrichting redelijk snel en eenvoudig samen met betrokkenen gemaakt worden. Het gaat om een globale denkrichting welke functies passen in de te onderscheiden gebieden met een globale bepaling van een omvang. Vervolgens biedt dit houvast bij de ontwikkeling van concrete initiatieven en kan dit als basis dienen voor de toepassing van het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijking van het omgevingsplan of een wijziging daarvan.

In december 2021 heeft de gemeenteraad van Laarbeek de Omgevingsvisie Buitengebied Laarbeek vastgesteld. Deze moet fungeren als een document op hoofdlijnen, dat kaderstellend is voor en richting geeft aan gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente.

Onderhavige locatie is binnen de visie van de gemeente gelegen binnen het deelgebied 'Ontwikkellandschap'. In het ontwikkellandschap is ruimte voor grootschalige ontwikkelingen maar projecten met een beperkte ruimtelijke impact hebben de voorkeur. De beoogde ontwikkeling heeft met de functiewijziging naar wonen een beperkte ruimtelijke impact. Daarbij worden enkele bouwwerken gesloopt en ontstaat de mogelijkheid om de woning aan de Gemertseweg te herbouwen. De beoogde ontwikkeling past binnen de ontwikkelrichting van het gebied waar het in ligt.

Artikel 5.27 Attentiezone geluid provinciale weg

In artikel 5.27 zijn regels ten aanzien van een het realiseren van een geluidgevoelig object binnen de attentiezone geluid van een provinciale weg opgenomen. Uitgangspunt is dat de geluidsbelasting op het geluidgevoelige object niet groter is dan 60dB L_{den}. Hierop gelden enkele uitzonderingen voor onder andere niet-geluidgevoelige gevels.

Het plangebied ligt binnen de attentiezone geluid van de provinciale weg N615. In artikel 5.27 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn regels opgenomen voor geluidgevoelige objecten binnen deze zone. Uitgangspunt hierbij is dat de geluidsbelasting op een geluidgevoelig object niet hoger is dan 60 dB Lden, met uitzonderingsmogelijkheden voor onder andere niet-geluidgevoelige gevels.

Binnen de attentiezone blijft het aantal geluidgevoelige objecten in de beoogde situatie gelijk. Wel wordt in dit plan de mogelijkheid opgenomen om de woning aan Gemertseweg 16 te herbouwen. Zowel in de bestaande als in de beoogde positie wordt niet voldaan aan de norm van 60 dB Lden. De huidige woning ligt direct aan de provinciale weg, waar de geluidsbelasting op de gevel oploopt tot circa 66–70 dB Lden. Aan de perceelrand komt de belasting op sommige punten boven de 70 dB Lden uit (zie geluidcontourenkaart).

In geval van herbouw kan de woning op grotere afstand van de weg worden gesitueerd. Daardoor neemt de geluidbelasting af en kan door toepassing van de actuele bouwregelgeving een hoger isolatieniveau worden gerealiseerd dan in de bestaande situatie. De herbouw leidt daarmee tot een verbetering van het binnenklimaat ten opzichte van de huidige woning, ondanks het feit dat ter plaatse sprake blijft van een geluidbelasting boven de standaardwaarde.

Voor de beoogde functiewijziging van agrarisch naar wonen vormt het aspect geluid geen belemmering. Bij een eventuele vergunningaanvraag voor herbouw van de woning zal de geluidbelasting opnieuw worden beoordeeld en volledig worden getoetst aan het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Artikel 5.77 Wonen

In artikel 5.77 zijn regels ten aanzien van wonen in landelijk gebied opgenomen. Uitgangspunt is dat in beginsel geen woningen mogen worden toegevoegd in landelijk gebied. Hierop geldt een aantal uitzonderingen. Een omgevingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en dat overtollige bebouwing wordt gesloopt.

In de beoogde situatie is geen sprake van het toevoegen of splitsen van woningen. Binnen het plangebied zijn in de bestaande en beoogde situatie twee woningen aanwezig. Hiervan is een woning reeds bestemd als een burgerwoning. De andere woning ligt nu in een agrarisch functievlak dat de functie wonen krijgt. Bij de mogelijkheid in het plan om de woning aan de Gemertseweg 16 te herbouwen wordt niet voorzien in het toevoegen van een woning. In de beoogde situatie worden geen woningen binnen het plangebied toegevoegd.

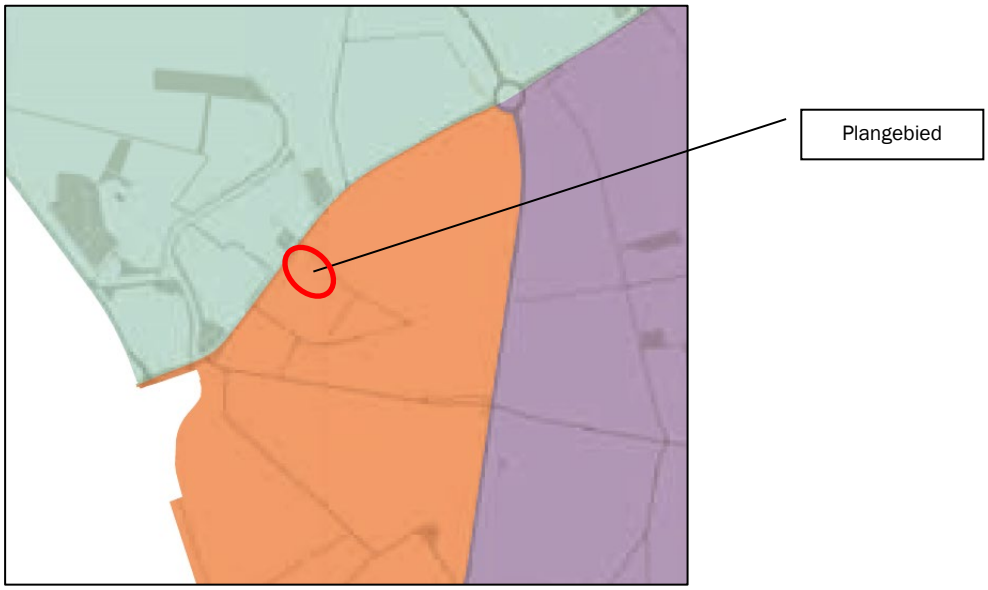
Conclusie
De ontwikkeling voldoet aan de regels van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Buitengebied Laarbeek

In december 2021 heeft de gemeenteraad van Laarbeek de Omgevingsvisie Buitengebied Laarbeek vastgesteld. Deze moet fungeren als een document op hoofdlijnen, dat kaderstellend is voor en richting geeft aan gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente.

In onderstaande figuur is een uitsnede uit de kaart van de omgevingsvisie van gemeente Laarbeek weergegeven. Hiermee wordt visueel inzichtelijk gemaakt wat de visie is ter plaatse van het plangebied. Het plangebied is gelegen in het gebied 'Ontwikkellandschap'.



Figuur 9: Uitsnede kaart Omgevingsvisie Buitengebied Laarbeek

Het ontwikkellandschap heeft een ambivalent karakter. Ingesloten door de N279 en de oude Zuid-Willemsvaart is het een gebied met meerdere verschijningsvormen. Aan de noordzijde de dominantie door de grootschalige glastuinbouw en aan de zuidzijde zijn natuur, water en de rioolwaterzuivering de overheersende beelden. Een deel van het landschap wordt in de komende jaren herontwikkeld volgens de gebiedsvisie 't Gulden land. Tevens wordt de N279 opgewaardeerd. Het open karakter van het landschap dient behouden te blijven, ook in de bebouwingsconcentraties Wolfsputten/Bakelseweg. Hierbij zou een 'duurzaam landschap' als innovatieve optie overwogen kunnen worden. Grootschalige ontwikkelingen zijn hier in principe mogelijk, maar projecten met een beperkte ruimtelijke impact hebben de voorkeur. Landschappelijke inpassing is hierbij een mogelijke beperking, met name vanwege de aanwezige en te ontwikkelen infrastructuur. Het ontwikkellandschap is ten dele aangewezen als doorgroeigebied glastuinbouw. Ook de opwek van windenergie en (kleinschalig) zonne-energie behoren tot de mogelijkheden.

Onderhavige locatie is binnen de visie van de gemeente gelegen binnen het deelgebied 'Ontwikkellandschap'. In het ontwikkellandschap is ruimte voor grootschalige ontwikkelingen maar projecten met een beperkte ruimtelijke impact hebben de voorkeur. De beoogde ontwikkeling heeft met de functiewijziging naar wonen een beperkte ruimtelijke impact. Daarbij worden enkele bouwwerken gesloopt en ontstaat de mogelijkheid om de woning aan de Gemertseweg te herbouwen. De beoogde ontwikkeling past binnen de ontwikkelrichting van het gebied waar het in ligt.

4. Omgevingsaspecten

4.1 M.e.r.-plicht

Het doel van de mer-beoordeling is onderzoeken of het project mogelijk leidt tot aanzienlijke milieugevolgen. Hiertoe dient de initiatiefnemer een aanmeldnotitie aan te leveren. De aanmeldnotitie geeft aan de hand van de criteria van bijlage III van de Europese mer-richtlijn een beschrijving van:

- De kenmerken van het project;
- De locatie van het project;
- De potentiële milieugevolgen van het project.

Als er potentiële effecten zijn, bevat de aanmeldnotitie informatie over de mitigerende maatregelen die kunnen worden genomen om die effecten te verminderen. Deze mitigerende maatregelen dienen te worden vastgelegd in het omgevingsplan of de omgevingsvergunning. De uitvoering van deze maatregelen is daarmee wettelijk geborgd. Het besluit over de mer-beoordeling staat open voor bezwaar en beroep. Om die reden is het van belang om zorgvuldig en helder te motiveren waarom voor het project geen MER nodig is.

Een stedelijk ontwikkelingsproject staat in bijlage V van het Omgevingsbesluit vermeld onder de categorie Infrastructuur en ruimte (J11). Een mer-beoordeling is verplicht voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van woningen, winkelcentra en parkeerterreinen.

In bijlage V van het Omgevingsbesluit staat bij een stedelijk ontwikkelingsproject in kolom 4 het omgevingsplan genoemd als wettelijk besluit. In plaats van het omgevingsplan kan de mer-beoordeling ook onderdeel zijn van het besluit over de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa).

Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Tabel 1: Onderdeel J11 van bijlage V van het omgevingsbesluit

	Kolom 1	*Kolom 2*	*Kolom 3*	*Kolom 4*
Nr.	***Projecten***	***Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)***	***Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)***	***Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit***
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

Of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

Onderhavige ontwikkeling ziet niet op een toename van het aantal woningen, ruimtebeslag of bebouwing. De oppervlakte van het functievlak wordt verkleind en enkele bouwwerken gesloopt. Daarnaast is geen sprake van een substantiële functiewijziging. De wijzigingen zijn niet zo omvangrijk dat belangrijke milieugevolgen zijn te verwachten en dat dus sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

4.2 Het beschermen van de gezondheid en milieu

Het aspect gezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij het opstellen van plannen. Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid.
Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor de ontwikkeling van of in de buurt van veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen. In deze paragraaf wordt het plan aan deze aspecten getoetst.

4.2.1 Veehouderijen

Bij het beoordelen van de effecten van veehouderijen op de volksgezondheid wordt onderscheid gemaakt in endotoxinen en geitenhouderijen. De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 - die bedoeld is bij de nieuwvestiging of verandering van veehouderijen - biedt een stappenplan dat ook deels geschikt is voor de beoordeling van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van veehouderijen.

De dichtstbijgelegen intensieve veehouderij betreft de varkenshouderij aan de Broekkantsestraat 7-9. De richtafstand tot deze veehouderij betreft 131 meter. De werkelijke afstand van de woning aan de Gemertseweg 16 tot het functievlak van de varkenshouderij betreft circa 760 meter.
Het aspect endotoxinen vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling en laat een goed woon- en leefklimaat toe ter plaatse van de plattelandswoning.

4.2.2 Hoogspanningslijnen

Op een afstand van circa 980 meter van het plangebied ligt een hoogspanningslijn. Gelet op de afstand tussen het plangebied en deze lijn vormt dit aspect geen belemmering.

Geitenhouderijen

Uit onderzoek is gebleken dat omwonenden in een straal van 2 km rondom geitenhouderijen een verhoogde kans hebben op longontsteking. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen moet beoordeeld worden of er een effect is op de volksgezondheid. Binnen een afstand van 2,0 kilometer zijn geen geitenhouderijen gelegen.

4.2.3 Spuitzones gewasbescherming

Er gelden in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld en nabijgelegen, voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige objecten, zoals woningen. Vanwege mogelijk vrijkomende drift (verwaaiing van spuitvloeistof) bij het bespuiten van fruitbomen wordt in de omgevingsplan praktijk een vuistregel gehanteerd om een afstand van 50 meter aan te houden tussen teelten waar de gewasbeschermingsmiddelen verticaal op de gewassen worden gespoten en een gevoelige bestemming. Dit is een in de praktijk gegroeide vuistregel.

Gevoelige functies zijn plaatsen waar regelmatig en voor een groot gedeelte van de dag mensen verblijven of samenkomen. Een woning met tuin wordt als zodanig aangemerkt. Bij de afstand van 50 meter wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van de bewoners van de woningen. De 50 meter afstand is echter een indicatieve en willekeurige afstand. Een verantwoorde afstand hangt onder meer af van het soort teelt ter plaatse en de plaatselijke omstandigheden. Drift in bijvoorbeeld de fruitteelt is door de aard van de bespuiting, met name op- en zijwaarts gericht spuiten en spuitfrequentie intensiever dan bijv. bespuitingen in de lage bomenteelt of aardappelteelt. Voor het betrokken bestuursorgaan bestaat zowel bij toepassing als afwijking van deze afstand een onderzoeksplicht. Een kortere afstand is mogelijk, mits voorzien van een deugdelijke motivering.

De richtafstand van 50 meter is bedoeld voor gewassen die verticaal bespoten moeten worden, zoals boomgaarden en gewassen op stellingen. Grondgewassen zoals aardappelen worden neerwaarts bespoten, wat de drift (voor zover deze al bestaat) aanzienlijk beperkt.

Bij gebruik van gewasbeschermingsmiddelen moet een driftreducerende spuittechniek worden toegepast. Ook is een maximale windsnelheid (5 meter/seconde) opgenomen waarbij nog gespoten mag worden.

Aan de overzijde van de weg, op een afstand van circa 15 meter van het plangebied, ligt een agrarisch perceel dat in gebruik is voor akkerbouw. Bij dergelijke teelten kunnen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. In Nederland gelden echter geen wettelijke minimumbuffers tussen open teelten en nabijgelegen gevoelige functies, zoals woningen en tuinen.

Omdat drift (verwaaiing van spuitvloeistof) ongewenste effecten kan veroorzaken, wordt in de ruimtelijke ordeningspraktijk vaak verwezen naar een vuistregel van 50 meter voor teelten die verticaal worden bespoten, zoals boomgaarden en teelten op stellingen. Deze vuistregel is echter niet wettelijk verankerd, maar in de loop der jaren gegroeid uit praktijkervaring.

Voor akkerbouwteelten, zoals aardappelen of granen, geldt dat deze neerwaarts worden bespoten. Hierdoor is de drift — voor zover aanwezig — aanzienlijk lager dan bij hoog opgaande gewassen. De 50-meter vuistregel is voor dergelijke teelten dan ook niet van toepassing en wordt in beleid en jurisprudentie niet als generieke norm gehanteerd.

Daarnaast gelden bij het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen altijd landelijke verplichtingen die drift minimaliseren, waaronder:

- inzet van driftreducerende spuittechnieken;
- spuiten bij een maximale windsnelheid van 5 m/s;
- gebruik van goedgekeurde middelen en technieken conform het Bal.

Planologische mogelijkheden omliggende agrarische gronden

Het agrarische perceel aan de overzijde van de Gemertseweg heeft de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor agrarische doeleinden in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen. De overige relevante agrarische percelen hebben de bestemming ‘Agrarisch’. Ook binnen deze bestemming is agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen toegestaan. Daarnaast zijn binnen deze bestemming onder voorwaarden tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen toegestaan.

De planregels beperken het gebruik van deze gronden niet tot een bepaalde teelt. Bij de beoordeling kan daarom niet uitsluitend worden uitgegaan van de feitelijk aanwezige gewassen. Planologisch zijn ook andere vormen van agrarische bodemexploitatie mogelijk waarbij gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden toegepast. Dit wordt nadrukkelijk bij de beoordeling betrokken. De Afdeling heeft in vergelijkbare situaties geoordeeld dat het huidige agrarische gebruik niet doorslaggevend is wanneer het planologisch mogelijk blijft gewassen te telen waarbij gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden gebruikt.

Feitelijke agrarische situatie

Naast de maximale planologische mogelijkheden is gekeken naar het feitelijke en historische gebruik van de omliggende agrarische gronden. Uit de beschikbare gegevens van Boer&Bunder blijkt dat de gronden rondom het plangebied gedurende meerdere jaren hoofdzakelijk in gebruik zijn geweest als grasland en voor de teelt van maïs.

Het perceel aan de overzijde van de Gemertseweg is in 2026 in gebruik voor de teelt van korrelmaïs. Ook in 2023, 2024 en 2025 is op dit perceel maïs geteeld; in eerdere jaren was sprake van grasland. Het ten noorden/noordwesten gelegen perceel is in 2026 in gebruik voor snijmaïs en is in de voorgaande jaren

afwisselend gebruikt voor maïs en grasland. Het ten zuidoosten gelegen perceel is in 2026 als blijvend grasland in gebruik en is ook in meerdere voorgaande jaren als grasland geregistreerd.

Uit deze gegevens blijkt dat in de directe omgeving sprake is van reguliere grondgebonden landbouw. Er zijn op basis van de beschikbare gegevens geen boomgaarden, fruitteeltpercelen of andere feitelijk aanwezige opgaande teelten aangetroffen. Bij de feitelijk aanwezige akkerbouwgewassen vindt een eventuele toepassing van gewasbeschermingsmiddelen in hoofdzaak neerwaarts plaats. Dit verschilt van bijvoorbeeld fruitteelt, waarbij gewasbeschermingsmiddelen tevens op- en zijwaarts worden toegepast en de kans op drift naar de omgeving groter kan zijn.

Daarbij geldt op grond van de landelijke regels dat bij het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen bij open teelten een spuittechniek moet worden toegepast waarmee de drift met ten minste 75% wordt gereduceerd.

De feitelijke teeltsituatie en de geldende driftreducerende maatregelen verkleinen daarmee het risico op blootstelling. Deze omstandigheden worden echter niet zelfstandig als reden gebruikt om de afstand van minder dan 50 meter aanvaardbaar te achten, aangezien de agrarische bestemmingen andere teelten niet expliciet uitsluiten.

Loopweg 2

De woning aan Loopweg 2 betreft reeds een bestaande burgerwoning en blijft in de beoogde situatie een burgerwoning. Met de ontwikkeling wordt hier geen nieuwe woning of andere nieuwe gevoelige functie mogelijk gemaakt. De voorgenomen ontwikkeling ziet ter plaatse hoofdzakelijk op het vergroten van het woonperceel, zodat een bestaand bijgebouw juridisch bij Loopweg 2 wordt betrokken.

De bestaande burgerwoning vormt daarmee reeds in de huidige situatie een gevoelige functie waarmee bij het gebruik van de omliggende agrarische gronden rekening moet worden gehouden. De woning wordt niet in de richting van de agrarische percelen verplaatst. Voor zover de bestaande burgerwoning beperkingen met zich brengt voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op omliggende gronden, worden deze beperkingen derhalve niet veroorzaakt door de voorliggende ontwikkeling.

Gemertseweg 16

Aan de Gemertseweg 16 is reeds een woning aanwezig. Het betreft een voormalige agrarische bedrijfswoning. Nu de agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel definitief worden beëindigd, wordt de woning planologisch omgezet naar een burgerwoning. Er wordt derhalve geen extra woning toegevoegd, maar de planologische status van de bestaande woning wijzigt.

Dit onderscheid is voor de beoordeling van de spuitzonering relevant. Uit de jurisprudentie volgt dat het enkele feit dat fysiek reeds een woning aanwezig is, niet voldoende is om een functiewijziging van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning zonder nadere beoordeling aanvaardbaar te achten. De gevolgen van het mogelijke gebruik van gewasbeschermingsmiddelen moeten bij deze functiewijziging worden betrokken.

De afstand van de woning aan de Gemertseweg 16 tot de omliggende agrarische gronden bedraagt circa 10 tot 18 meter. Aan de westelijke/noordwestelijke zijde ligt tussen de woning en de agrarische gronden bovendien de Gemertseweg/N615. Hierdoor grenzen deze agrarische percelen niet rechtstreeks aan het woonerf. De weg vormt een fysieke onderbreking tussen de agrarische gronden en de woonfunctie.

Daarnaast is van belang dat de gronden die als gevolg van de ontwikkeling buiten het verkleinde woonperceel van Gemertseweg 16 komen te liggen weliswaar een agrarische functie krijgen, maar dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op deze gronden wordt uitgesloten. Hiermee wordt voorkomen dat als gevolg van de planwijziging nieuwe mogelijkheden ontstaan voor het toepassen van

gewasbeschermingsmiddelen op korte afstand van de woningen. Deze borging maakt reeds onderdeel uit van de beoogde ontwikkeling.

Beoordeling evenwichtige toedeling van functies aan locaties
Bij de beoordeling wordt onderkend dat de afstand tussen de gevoelige functies binnen het plangebied en een aantal omliggende agrarische percelen kleiner is dan 50 meter. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op deze agrarische percelen is planologisch niet uitgesloten. Hierdoor kunnen gezondheidsrisico's als gevolg van blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen niet volledig worden uitgesloten.

Voor de betreffende situatie is geen locatiespecifiek onderzoek uitgevoerd waarmee kan worden aangetoond dat, ondanks de kortere afstand, ter plaatse zonder meer sprake is van een aanvaardbare situatie vanuit het oogpunt van gezondheid. Evenmin is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de omliggende agrarische percelen van derden planologisch uitgesloten. Bij de beoordeling wordt daarom uitgegaan van de bestaande planologische mogelijkheden en wordt onderkend dat aan het toestaan van de ontwikkeling binnen een afstand van 50 meter een gezondheidsrisico is verbonden.

De gemeente Laarbeek is voornemens om voor situaties als deze een handelingskader op te stellen, waarin gezondheidsrisico's per specifieke situatie worden afgewogen. Vooruitlopend op dit handelingskader wordt voor de onderhavige ontwikkeling een specifieke belangenafweging gemaakt.

Daarbij worden de volgende omstandigheden en belangen betrokken:

- Er worden geen extra woningen of andere nieuwe gevoelige functies toegevoegd. Loopweg 2 betreft reeds een bestaande burgerwoning en blijft als zodanig in gebruik. Ter plaatse van Gemertseweg 16 wordt uitsluitend de planologische status van de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning gewijzigd naar burgerwoning. Het aantal woningen en daarmee het aantal potentieel blootgestelde bewoners neemt als gevolg van de ontwikkeling niet toe.
- Ook in de bestaande situatie is reeds sprake van gevoelig gebruik in de vorm van bewoning. De ontwikkeling leidt daarom niet tot het introduceren van een nieuwe gevoelige functie op een locatie waar thans geen personen langdurig verblijven.
- Het agrarisch gebruik van de omliggende gronden is reeds toegestaan. De ontwikkeling brengt geen wijziging in de gebruiksmogelijkheden van deze gronden met zich mee.
- Naast het gezondheidsbelang zijn ook andere belangen bij de besluitvorming betrokken. De ontwikkeling voorziet in het planologisch vastleggen en behouden van bestaande woningen en draagt daarmee bij aan het behoud van de bestaande woningvoorraad.
- Uit de beoordeling van de overige relevante milieuaspecten blijkt dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er is daarmee geen sprake van een zodanige stapeling van milieubelastende factoren dat de ontwikkeling om die reden niet aanvaardbaar zou zijn.

Gelet op het voorgaande wordt onderkend dat vanwege de afstand tot de omliggende agrarische gronden gezondheidsrisico's als gevolg van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet volledig kunnen worden uitgesloten. Daar staat tegenover dat sprake is van bestaande woningen en bestaande bewoning, geen extra gevoelige functies worden toegevoegd en de ontwikkeling niet leidt tot een vergroting van de bestaande blootstelling door een toename van het aantal woningen.

Na afweging van het gezondheidsbelang tegen het belang van het behoud en de planologische regeling van de bestaande woningen wordt de ontwikkeling in deze specifieke situatie aanvaardbaar geacht. Het aspect gewasbeschermingsmiddelen staat, gelet op deze belangenafweging, niet in de weg aan het toestaan van de beoogde ontwikkeling.

4.3 Geluid door activiteiten

In de fysieke leefomgeving zijn veel activiteiten gerelateerd aan geluid. Ze veroorzaken geluidhinder of worden eraan blootgesteld. Daarom zijn er regels opgesteld om geluid te beheersen. Deze regels hebben betrekking op geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen, evenals op de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties.

4.3.1 Geluid door (spoor) wegen en industrieterreinen

Het geluid van (spoor)wegen en industrieterreinen en de impact ervan op omliggende geluidgevoelige functies wordt gereguleerd door het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dit besluit bevat instructieregels om het geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen te beheersen (artikel 3.18, lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond (GPP) als omgevingswaarde en bronnen met een basisgeluidemissie (BGE).

Bij nieuwe ontwikkelingen binnen het geluidaandachtsgebied van wegen, spoorwegen en industrieterreinen is het belangrijk om het geluid van deze bronnen op geluidgevoelige gebouwen te beoordelen (conform artikel 3.20 van het Besluit kwaliteit leefomgeving). Hierbij wordt getoetst aan de waarden die zijn vastgesteld in het besluit.

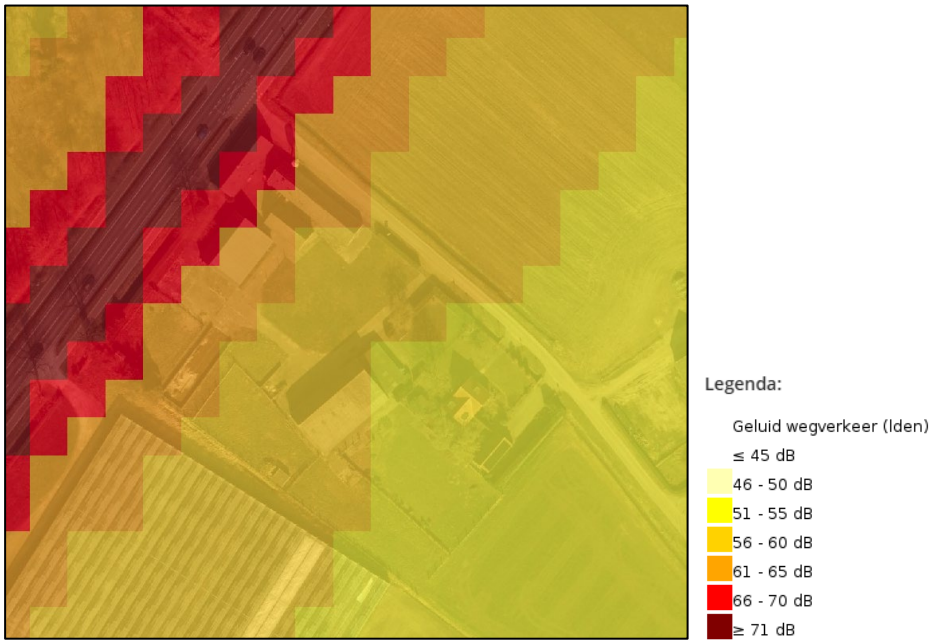
Tabel 2: waarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving:

Geluidbronsoorten	Standaardwaarde in L_{den} (dB)	Grenswaarde in L_{den} (dB)	
		Nieuwe geluidgevoelige gebouwen	Aanleg of aanpassing bron
Rijks- en provinciale wegen	50	60	65
Gemeente- en Waterschapswegen	53	70	70
Gemeente- en Waterschapswegen in uitleggebieden voor stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en wijk-/buurtontsluitingswegen	53	58	58
Hoofd- en lokale spoorwegen	55	65	70
industrieterreinen	50	55	60
	40 L_{night}	45 L_{night}	50 $_{night}$

Als de (gezamenlijke) geluidbelasting niet voldoet aan de standaardwaarde kunnen geluidbeperkende maatregelen worden getroffen om het geluid te verminderen tot de standaardwaarde. Het Bkl biedt de mogelijkheid om een hogere geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toe te staan tot de grenswaarde, ook voor de geluidbelasting op bestaande geluidgevoelige gebouwen. Het bevoegd gezag kan dit alleen toestaan als met geluidbeperkende maatregelen niet aan de standaardwaarde voldaan kan worden. In dat geval moet gemotiveerd worden dat de maatregelen niet getroffen worden vanwege overwegende bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, technische of financiële aard. Bovendien moet de binnenwaarde van 33 dB (artikel 4.30 Bbl) te allen tijde gewaarborgd zijn.

De Gemertseweg (N615) en Loopweg zijn beide wegen met een maximumsnelheid van 60 km/uur. De Gemertseweg betreft een provinciale weg. Het plangebied ligt binnen de attentiezone van deze provinciale weg. De Gemertseweg wordt voornamelijk gebruikt door doorgaand verkeer. De Loopweg wordt enkel door bestemmend verkeer gebruikt. De geluidsbelasting op de woning aan de Loopweg 2 bedraagt 51-55 dB. De geluidsbelasting op de gevel van de woning aan de Gemertseweg 16 bedraagt 66-70 dB. Aan de rand van het perceel wordt een maximale geluidsbelasting van circa >70 dB gemeten (zie volgende figuur).
De woningen in het plangebied betreffen bestaande geluidgevoelige objecten. In de beoogde situatie worden geen nieuwe geluidgevoelige functies toegevoegd. Wel vindt er een wijziging in situering plaats indien gebruik wordt gemaakt van de optie om de woning aan de Gemertseweg 16 te herbouwen.

Op basis van de waarden die zichtbaar zijn op de kaart ‘Geluid van wegverkeer’ (zie volgende figuur) wordt niet voldaan aan de geldende normen uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), wat betekent dat sprake is van een onaanvaardbaar geluidsniveau. Dit betekent dat de woning in de bestaande situatie reeds overbelast is. In het geval van herbouw van de woning aan de Gemertseweg 16 zal deze situatie verbeteren. De woning zal op grotere afstand van de Gemertseweg worden herbouwd. Bij de herbouw zullen materialen worden gebruikt die voldoen aan de huidige eisen. Hierdoor zal er in de beoogde situatie sprake zijn van een betere leefkwaliteit in de woning. Ondanks dat er sprake is van een bestaande situatie welke mogelijk verbeterd bij herbouw van de woning, is er nog steeds sprake van een overbelaste situatie. Bij de vergunningprocedure van de herbouw van de woning zal het aspect geluid verder worden onderzocht. Voor de beoogde wijziging van de agrarische functie naar een woonfunctie vormt het aspect geluid geen belemmering.



Figuur 10: Uitsnede kaart 'Geluid van wegverkeer' (bron, atlasleefomgeving.nl)

4.3.2 Industrielawaai

Om een evenwichtige toewijzing van functies aan locaties te bereiken, moet naast het geluid afkomstig van (spoor)wegen en industrieterreinen ook het geluid van andere activiteiten in de fysieke leefomgeving worden beoordeeld. Bij het aanpassen van het omgevingsplan houdt de gemeente rekening met geluid door activiteiten met gebruiksruimte in geluidgevoelige gebouwen. Dit omvat het geluid van alle milieubelastende activiteiten met een functionele binding. Bij de afweging betrekt de gemeente de specifieke lokale situatie en de (cumulatieve) gevolgen van activiteiten voor de gezondheid van haar burgers en het milieu. Het rekening houden met geluid werkt twee kanten op; het gaat om het toestaan van:

- Activiteiten met gebruiksruimte nabij geluidgevoelige gebouwen;
- Geluidgevoelige gebouwen nabij bestaande activiteiten met gebruiksruimte.

Getoetst wordt aan de standaard- en grenswaarden uit het Bkl (artikel 5.65).
Dit plan maakt geluidgevoelige gebouwen mogelijk nabij activiteiten met een geluidruimte. Hierbij geldt dat getoetst moet worden aan de standaard- en grenswaarden zoals omschreven in het Omgevingsplan of - indien dat nog niet aanwezig is - de standaard- en grenswaarden uit het Bkl (artikel 5.65 en 5.66).
Voor de beoordeling van geluidhinder afkomstig van activiteiten moet rekening worden gehouden met verschillende soorten geluidhinder, namelijk:

- Geluidhinder afkomstig van één of meerdere activiteiten op een locatie (directe hinder).

- Maximale geluidhinder; dit zijn de piekniveaus die optreden als gevolg van activiteiten op een locatie.

De beoogde ontwikkeling ziet niet toe op het toevoegen van geluidgevoelige functies. Bij de herbouw van de woning aan de Gemertseweg zullen omliggende bedrijven door de woning aan de Loopweg 2 niet extra worden belemmerd.

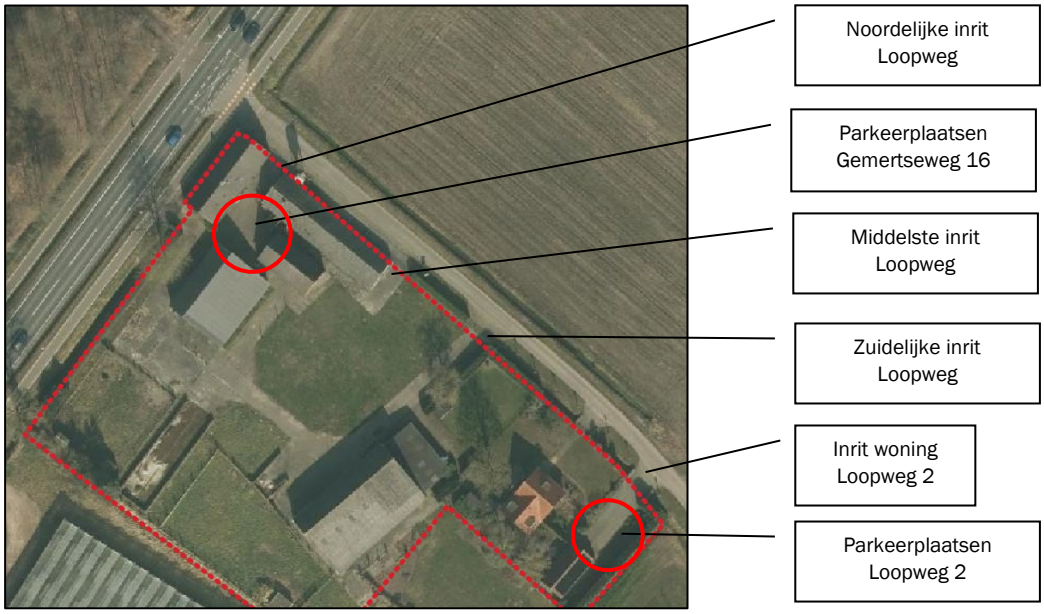
Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat voor het aspect geluid geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit vormt echter geen belemmering bij de beoogde functiewijziging van de Gemertseweg 16 en de vergroting van het functievlak van de Loopweg 2.

4.4 Verkeer, ontsluiting en parkeren

4.4.1 Verkeer en ontsluiting

De locatie aan de Gemertseweg 16 wordt direct ontsloten middels een bestaande inrit aan de Gemertseweg en drie inritten aan de Loopweg. De inrit aan de Gemertseweg en de meest noordelijke inrit aan de Loopweg geven toegang tot het erf achter de woning en de bedrijfsgebouwen. De middelste inrit aan de Loopweg geeft toegang tot de achterzijde van het bedrijfsgebouw dat tegen de Loopweg aan is gesitueerd. De meest zuidelijke inrit geeft toegang tot het zuidelijk gelegen bedrijfsgebouw.

De locatie aan de Loopweg 2 wordt ontsloten door een inrit dat toegang geeft tot de woning en bijgebouw. Daarnaast is er een looppad dat de voordeur van de woning met de Loopweg verbindt.



Figuur 11: Ligging inritten en verharding

In de beoogde situatie komt de inrit aan de Gemertseweg te vervallen en wordt het plangebied volledig ontsloten aan de Loopweg. De overige inritten worden gehandhaafd.

Uitgegaan wordt van de normen voor verkeersgeneratie zoals gepubliceerd in de CROW-module ‘Parkeerkencijfers 2024’. Hierin is voor een vrijstaande woning in het buitengebied de norm opgenomen van een verkeersgeneratie van gemiddeld 8,6 verkeersbewegingen per etmaal.

In de beoogde situatie blijft de verkeersgeneratie gelijk ten opzichte van de bestaande situatie. De Loopweg is een 60 km-weg. Zij is berekend op dit aantal verkeersbewegingen.

4.4.2 Parkeren

Uitgegaan wordt van de normen voor parkeren zoals gepubliceerd in de 'Nota parkeernormen Laarbeek 2023' welke is vastgesteld op 23 juni 2023. In deze nota is voor een vrijstaande woning in het buitengebied een norm opgenomen van minimaal 2,4 parkeerplaatsen per woning.

Bij de beoogde ontwikkeling vindt er voor de Loopweg 2 geen wijziging plaats in beschikbare parkeerplaatsen. Bij de Gemertseweg 16 zullen enkele bouwwerken worden gesloopt. Indien hierbij ook verharding wordt verwijderd, zal er voldoende verharding worden behouden om ruimte te bieden aan drie parkeerplaatsen. Er zijn binnen het plangebied voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

4.5 Kwaliteit van de buitenlucht

Het gebruik van de fysieke leefomgeving heeft soms ongewenste bijwerkingen. Een voorbeeld hiervan is luchtverontreiniging. Luchtverontreiniging kan effect hebben op de gezondheid van mensen en de natuur. De Omgevingswet bevat instrumenten en regels die de kwaliteit van de binnen- en buitenlucht bewaken en beschermen.

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid gelden voor het aspect luchtkwaliteit zogeheten omgevingswaarden voor onder ander de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) (artikel 2.4 en 2.5 Bkl).

Voor NO_2 gelden de volgende ten hoogste toelaatbare concentraties: 200 µg/m³ uurgemiddelde, dat ten hoogste achttienmaal per kalenderjaar wordt overschreden en 40 µg/m³ als kalenderjaargemiddelde. In artikel 2.5 worden de omgevingswaarden voor fijnstof (PM_{10}) weergegeven. Voor PM_{10} gelden de volgende ten hoogste toelaatbare concentraties: 40 µg/m³ als kalenderjaargemiddelde en 50 µg/m³ als 24-uurgemiddelde, dat ten hoogste 35 maal per kalenderjaar wordt overschreden.
Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Toetsing initiatief

Woon- en leefklimaat
De huidige (meting: 2023, bron atlasleefomgeving.nl) achtergrondconcentraties van deze stoffen ter plaatse van de locatie bedragen:

- Fijn stof (PM_{10}): 15,45 µg/m³ (wettelijke norm: 40 µg/m³);
- Zeer fijn stof ($PM_{2,5}$): 8,69 µg/m³ (wettelijke norm: 25 µg/m³);
- Stikstofdioxiden (NO_2): 16,96 µg/m³ (wettelijke norm: 40 µg/m³).

Deze waarden voldoen aan de wettelijke normen. Er is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de huidige situatie.

Niet in betekenende mate bijdragen
Om te beoordelen of het beoogde initiatief NIBM bijdraagt, is het in de eerste plaats van belang om te weten of er in de beoogde situatie verandering plaatsvindt (in bijvoorbeeld uitstoot) ten opzichte van de

huidige situatie. In de beoogde situatie is er geen sprake van een verandering in aantal verkeersbewegingen van en naar de woningen.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat er ter plaatse van de plattelandswoning sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor het aspect fijnstof. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Geurhinder en veehouderij

Geur kan hinder veroorzaken en de gezondheid schaden. Maar ook geurveroorzakende activiteiten hebben een plek in de leefomgeving nodig. Een van de belangrijkste uitgangspunten van de Omgevingswet is een goede balans tussen het beschermen en het benutten van de fysieke leefomgeving.

De gemeente moet in het omgevingsplan rekening houden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen (Bkl, artikel 5.92). Rekening houden met geur werkt 2 kanten op:

- Bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- Bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geur veroorzakende bedrijven.

De gemeente moet dus overwegen wat de beste locatie is voor een activiteit. Of de beste locatie voor een geurgevoelig gebouw.

Voor geurhinder betekent dit dat de volgende aspecten nader onderzocht moeten worden:

- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (Belang veehouderij) (voorgrondbelasting);
- Is er ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (Belang geurgevoelig object) (achtergrondbelasting).

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

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft elke gemeente een omgevingsplan met regels die eerst in de rijksregels stonden. Dit heet de Bruidsschat. Hierin staan ook de geurregels voor veehouderijen vanuit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en het Activiteitenbesluit. Als een gemeente een geurverordening had opgesteld onder de Wgv is deze automatisch opgenomen in het omgevingsplan. In de gemeente Laarbeek is een geurverordening vastgesteld.

4.6.1 Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)

Omliggende veehouderijbedrijven worden beschermd tegen geurgevoelige objecten. Dit betekent dat de rechten van de veehouderijbedrijven die kunnen worden ontleend aan de vigerende vergunning, gerespecteerd dienen te worden. Binnen het plangebied wordt in de beoogde situatie geen nieuw geurgevoelig object gerealiseerd; zowel de woning aan de Loopweg 2 als de woning aan de Gemertseweg 16 betreffen bestaande woningen.

Aan de Loopweg 1 is een paardenhouderij gelegen. Voor dergelijke bedrijven wordt in de milieuzoneringssystematiek een afstand van 50 meter gehanteerd tussen dierenverblijven en geurgevoelige objecten. De bestaande woning aan de Loopweg 2 ligt reeds binnen deze afstand en vormt daarmee de maatgevende – en reeds bestaande – situatie. In de beoogde ontwikkeling verandert de positie van deze woning niet en wordt geen nieuwe woning toegevoegd. Daarmee ontstaat geen

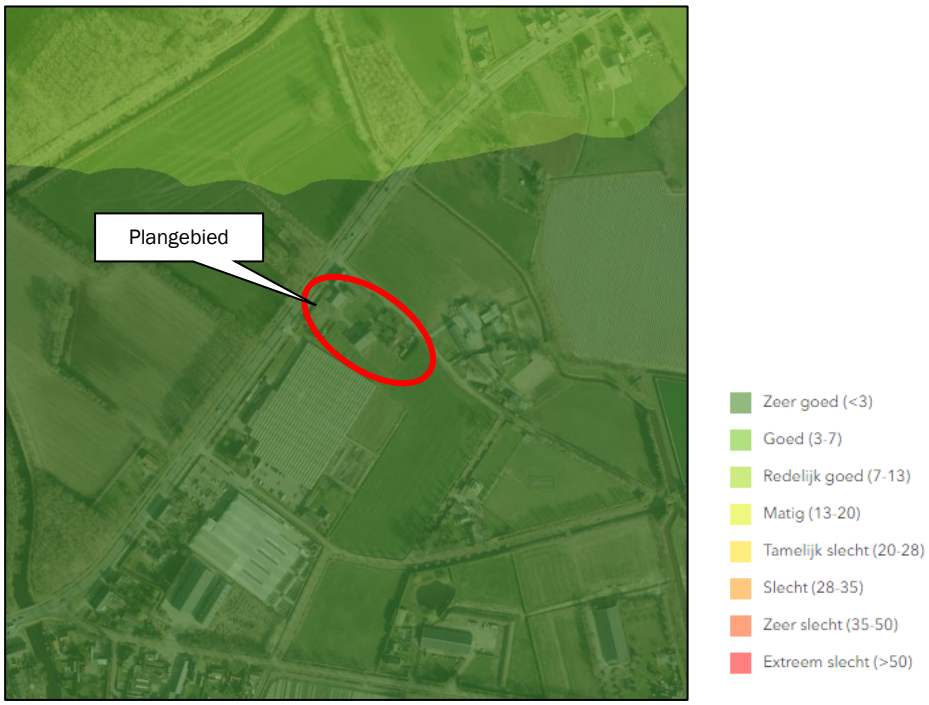
aanvullende beperking voor de paardenhouderij; de huidige situatie blijft ongewijzigd en het bedrijf behoudt dezelfde gebruiksruimte als voorheen.

Verder ligt het plangebied op ruime afstand van intensieve veehouderijen. De beoogde ontwikkeling voorziet dan ook niet in een beperking van de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen, noch leidt deze tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat binnen het plangebied.

4.6.2 Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat op een locatie.

Er is gekeken naar de indicatieve waarde volgens de kaart 'achtergrond geurbelasting' zoals deze beschikbaar is in de kaartenbank van Omgevingsdienst Zuidoost Brabant. In de volgende figuur is een uitsnede van de kaart zichtbaar.



Figuur 12 Achtergrond geurbelasting plangebied (bron: kaartenbank Omgevingsdienst Zuidoost Brabant)

Uit de kaart blijkt dat het plangebied binnen de zone 'zeer goed' ligt. Binnen het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.7 Bodem

Wettelijke basis

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem door in onderlinge samenhang:

- Bescherming van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- Toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- Duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente stelt regels voor het tegengaan van bouwen op een verontreinigde bodem. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen.

De regels voor ruimtelijke bouwactiviteiten staan bij inwerkingtreding van de Omgevingswet in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Daarnaast geldt er gedeeltelijk overgangsrecht voor de voormalige bouwverordening.

Een bodemgevoelige locatie is een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw wordt toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Om een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie toe te staan, moet volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.89i en 5.89j) worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie wordt als bodemgevoelig beschouwd als er een bodemgevoelig gebouw is toegestaan op basis van een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Dit omvat ook aangrenzende terreinen zoals tuinen. Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een deel daarvan dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Om de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor het beoogde gebruik aan te tonen, is een verkennend bodemonderzoek volgens artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek bepaalt of de locatie geschikt is voor de beoogde ontwikkeling. De toelaatbare bodemkwaliteit voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie is vastgelegd in het omgevingsplan op basis van artikel 5.89i Bkl. Als een waarde wordt overschreden, is de bouw van een bodemgevoelig gebouw alleen toegestaan als er sanerende of andere beschermende maatregelen worden genomen.

Bodemtoets

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet in bepaalde gevallen worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Onderhavig plan ziet op een wijziging van de functie van het plangebied. Hierbij worden twee bedrijfsgebouwen gesloopt en wordt de mogelijkheid vastgelegd om de woning aan de Gemertseweg 16 te herbouwen. Voor deze locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

In het kader van de voorgenomen bestemmingswijziging aan de Loopweg 2 en Gemertseweg 16 te Beek en Donk is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is verricht door Bodeminzicht in opdracht van de heer F. van den Heuvel en vastgelegd in rapport B3832 “Verkennend bodemonderzoek Loopweg 2 en Gemertseweg 16 te Beek en Donk”.

Het onderzoek had tot doel inzicht te verkrijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en vast te stellen of de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen), conform de normen van NEN 5725 (vooronderzoek) en NEN 5740 (verkennend bodemonderzoek).

Uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie historisch voornamelijk in gebruik is geweest als agrarisch erf zonder aanwijzingen voor bodembedreigende activiteiten of opslag van verontreinigende stoffen.
Het veld- en laboratoriumonderzoek toont aan dat de bodem overwegend voldoet aan de geldende kwaliteitsnormen voor het beoogde gebruik. Lokaal is echter ter plaatse van één meetpunt (meetpunt 9) een sterke verontreiniging met minerale olie in de ondergrond aangetoond. Daarnaast is op enkele plekken metselpuin aangetroffen dat als asbestverdacht wordt beschouwd.

Op basis van de resultaten wordt geconcludeerd dat de locatie in het algemeen geschikt is voor de voorgenomen bestemmingswijziging naar wonen. Wel wordt geadviseerd om ter plaatse van de

aangetroffen olieverontreiniging een nader onderzoek uit te voeren naar de aard en omvang hiervan, en aanvullend asbestonderzoek te verrichten op locaties waar puin is aangetroffen.

Nader bodemonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is door Bodeminzicht een verkennend asbestonderzoek en nader bodemonderzoek uitgevoerd, vastgelegd in rapport B3918 d.d. 10 maart 2026. Aanleiding voor het asbestonderzoek was het aantreffen van asbestverdacht metselpuin ter plaatse van de oprit en het erf. Daarnaast was ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank aan de zuidoostzijde van de stal een sterk verhoogd gehalte aan minerale olie in de ondergrond aangetoond.

In het kader van het asbestonderzoek zijn ter plaatse van de oprit en het erf vier proefgaten gegraven. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn geen asbestverdachte fragmenten aangetroffen. In het onderzochte mengmonster van de puinhoudende halfverharding is chrysotiel aangetoond, waarbij een gewogen concentratie van 12 mg/kg droge stof is gemeten. Deze concentratie ligt ruim beneden het criterium van 50 mg/kg droge stof voor het uitvoeren van nader asbestonderzoek. Op basis hiervan is geconcludeerd dat geen sprake is van een bodemverontreiniging met asbest en dat nader onderzoek naar asbest niet noodzakelijk is.

Gelijktijdig is nader onderzoek uitgevoerd naar de eerder aangetroffen verontreiniging met minerale olie ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank. Hierbij zijn zeven aanvullende boringen verricht, waarvan één is afgewerkt met een peilbuis. Tijdens dit onderzoek zijn plaatselijk olie-waterreacties waargenomen. Uit de analyseresultaten bleek dat ter plaatse van meerdere boringen in het bodemtraject van circa 1,0 tot 1,5 meter beneden maaiveld nog gehalten aan minerale olie boven de interventiewaarde aanwezig waren. Ook werd in deze onderzoeksfase een sterke verontreiniging met minerale olie en een lichte verontreiniging met benzeen, ethylbenzeen, xylenen en naftaleen in het grondwater aangetoond. De verontreiniging was op dat moment nog niet volledig horizontaal en verticaal afgeperkt.

Om de totale omvang van de verontreiniging vast te stellen, heeft Bodeminzicht vervolgens een tweede fase van het nader bodemonderzoek uitgevoerd, vastgelegd in rapport B3962 d.d. 9 september 2026. Door middel van aanvullende afperkende boringen en peilbuizen is de verontreiniging met minerale olie in de grond zowel horizontaal als verticaal volledig afgeperkt.

De omvang van de sterke verontreiniging in de vaste bodem wordt geschat op circa 50 m^3, verspreid over een oppervlakte van circa 65 m^2 en tot een maximale diepte van circa 1,80 meter beneden maaiveld. De eerder aangetoonde sterke verontreiniging in het grondwater is tijdens de tweede onderzoeksfase niet meer aangetoond. Zowel in de afperkende peilbuizen als bij herbemonstering van de peilbuis in de kern van de verontreiniging zijn geen sterke verontreinigingen met minerale olie in het grondwater meer aangetroffen.

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat de milieuhygiënische bodemsituatie voldoende in beeld is gebracht. Van een bodemverontreiniging met asbest is geen sprake. Wel is ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank sprake van een sterke verontreiniging van de vaste bodem met minerale olie. Deze verontreiniging dient in het kader van de voorgenomen ontwikkeling te worden gesaneerd. De sanering wordt voorafgaand aan het gebruik van de betreffende gronden voor de beoogde woonfunctie uitgevoerd en wordt door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het TAM-omgevingsplan geborgd.

Met inachtneming van de noodzakelijke sanering en de borging daarvan in de planregels vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling en is sprake van een aanvaardbare bodemkwaliteit voor het beoogde gebruik.

4.8 Omgevingsveiligheid

Eén van de uitgangspunten van de Omgevingswet is dat overheden bij hun plannen zo vroeg mogelijk kijken naar veiligheid. Zo kunnen zij een brand, ramp of crisis voorkomen of de gevolgen ervan beperken. Externe veiligheid krijgt daarom een belangrijke plaats in de omgevingsvisie en het omgevingsplan. Gemeenten moeten in hun omgevingsplan regels opnemen over externe veiligheid.

De gemeente stelt in het omgevingsplan regels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een evenwichtige toedeling houdt ook in dat ze voldoende rekening houdt met het belang van een veilige leefomgeving. Het gaat daarbij om:

- De bescherming van personen in gebouwen en op locaties in de omgeving van een risicovolle activiteit, en
- Het beperken van schade aan de fysieke leefomgeving in bredere zin (schade aan gebouwen en het milieu) bij een ongeval bij een risicovolle activiteit.

Zelfredzaamheid

Bij de inrichting van een gebied houdt het bevoegd gezag rekening met onder meer zelfredzaamheid. Dit is het vermogen van mensen om zich in veiligheid te brengen in een gebied waar een ramp of zwaar ongeval optreedt. Ook houdt het bevoegd gezag rekening met de mogelijkheden tot hulpverlening. Hierbij gaat het om:

- De toegankelijkheid van het gebied voor de hulpdiensten (brandweer, ambulance en politie)
- De mogelijkheden voor de rampbestrijding (bestrijdbaarheid en bluswatervoorzieningen)
- Voldoende schuilmogelijkheden in de omgeving.

Plaatsgebonden risico

Bij het vaststellen van het omgevingsplan moeten gemeenten voldoen aan regels over externe veiligheid. Enerzijds moeten ze in het omgevingsplan een grenswaarde in acht nemen voor het plaatsgebonden risico. Dit speelt bij het toelaten van milieubelastende activiteiten en bij het toedelen van locaties voor kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen. Daarnaast moeten gemeenten in het omgevingsplan voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties rekening houden met de standaardwaarde voor het plaatsgebonden risico. Anderzijds gelden er aandachtsgebieden voor bepaalde activiteiten met gevaarlijke stoffen.

Aandachtsgebieden

Binnen een aandachtsgebied moet de gemeente rekening houden met het groepsrisico. Ook gaat het om het afwegen van beschermende maatregelen voor mensen die in dat gebied wonen, werken of recreëren. Het bevoegd gezag kan in een omgevingsplan een locatie waar een brand- of explosieaandachtsgebied geldt, aanwijzen als een brand- of explosievoorschriftengebied. Binnen de voorschriftengebieden gelden dan bouwvoorschriften voor nieuwe bouwwerken boven op de standaard bouweisen. Het gaat daarbij om bouweisen die extra beschermen tegen de gevolgen van een van buiten komende brand of explosie. Het aanwijzen van een voorschriftengebied is verplicht als op die locatie ook zeer kwetsbare gebouwen (zoals ziekenhuizen en kinderdagverblijven) zijn toegelaten.
Het werken met aandachtsgebieden is een andere manier van omgaan met het groepsrisico. De regels hiervoor staan in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De regels over extra bouweisen bij nieuwbouw in een (brand- of explosie) voorschriftengebied staan in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Bal: algemene rijksregels voor milieubelastende activiteiten

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan maatregelen die een initiatiefnemer van een risicovolle milieubelastende activiteit moet toepassen. Het gaat om maatregelen voor activiteiten met gevaarlijke stoffen, met vuurwerk, met ontplofbare stoffen voor militair of civiel gebruik en om windturbines.

Bkl: beoordelingsregels vergunningen voor milieubelastende activiteiten
Een aantal risicovolle milieubelastende activiteiten is vergunningplichtig. Beoordelingsregels hiervoor staan in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het gaat bijvoorbeeld om regels voor de opslag van gevaarlijke stoffen en regels voor Seveso-inrichtingen.

Toetsing plangebied
Met behulp van het 'Register Externe Veiligheidsrisico's (REV)' is bekeken welke risicobronnen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. Een uitsnede van de bijbehorende kaart met het plangebied is onderstaand weergegeven.



Figuur 13: Uitsnede risicokaart omgeving plangebied (bron: Register Externe Veiligheidsrisico's (REV) (bèta)

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig. De beoogde ontwikkeling ziet niet toe op het toevoegen van een gevoelig object binnen deze zone. Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.9 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.
Per 1 januari 2024 is de uitvoering hiervan opgenomen in de Omgevingswet en vervalt de Wet natuurbescherming (Wnb). Het gaat hierbij om Natura 2000-activiteiten en flora- en fauna activiteiten. De regelgeving met betrekking tot Natura 2000-activiteiten zorgt voor de bescherming van (natuur)gebieden en de regelgeving met betrekking tot flora- en fauna activiteiten regelt de bescherming van alle in het wild levende planten- en diersoorten, dus ook buiten de beschermde gebieden. Bij werkzaamheden met betrekking tot ruimtelijke ingrepen, moet worden nagegaan of deze negatieve gevolgen zouden kunnen hebben voor beschermde soorten en/of beschermde gebieden.

4.9.1 Gebiedsbescherming

Natura2000-gebieden
Natura2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. De bescherming van deze gebieden is gebaseerd op internationale verplichtingen (Vogel- en Habitatrichtlijn).

Per Natura2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning op de Wnb wordt aangevraagd.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied betreft Strabechtse Heide & Beuven op een afstand van circa 12,2 kilometer. Gelet op de aard van de kleinschalige ontwikkeling en de afstand tot het natuurgebied zijn geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van dit gebied en andere Natura2000-gebieden te verwachten.



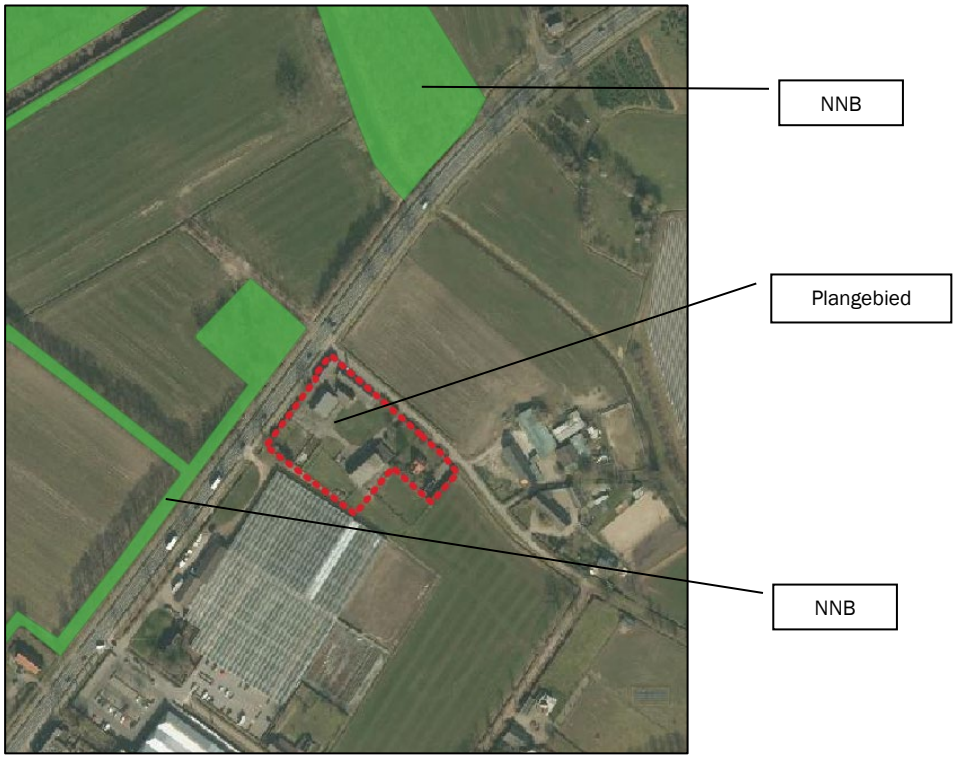
Figuur 14: Ligging Natura2000-gebied

Stikstofdepositie
In de beoogde situatie veranderd de stikstof uitstoot binnen het plangebied niet. In de bestaande en beoogde situatie is er sprake van twee woningen. Wel is er sprake van de sloop van twee gebouwen en de mogelijke herbouw van de woning. Er is met behulp van het programma Aerius een berekening uitgevoerd waarin de gebruiksfase en realisatiefase zijn opgenomen. Uit deze berekening blijkt dat er sprake is van een effect van 0,00 mol stikstof op de omliggende Natura2000 gebieden. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatief effect op omliggende Natura2000 gebieden.

Natuur Netwerk Brabant
Natuur Netwerk Brabant (onderdeel van Natuur Netwerk Nederland) is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit Natuur Netwerk.

Het meest nabijgelegen gebied behorende tot Natuur Netwerk Brabant is gelegen op een afstand van 23 meter ten noordwesten van het plangebied aan de andere zijde van de Gemertseweg (zie volgende figuur). De natuurwaarden binnen dit gebied worden reed belast door de Gemertseweg. Tevens zijn er geen

wijzigingen van activiteiten binnen het plangebied. Door de beoogde ontwikkeling worden geen natuurwaarden aangetast c.q. doorkruist.



Figuur 15: Ligging Natuur Netwerk Brabant

4.9.2 Soortenbescherming

In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van de ontwikkeling. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de aanwezigheid van mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben.
Om de natuur te beschermen zijn in de Omgevingswet regels voor flora- en fauna-activiteiten vastgesteld. Flora en fauna-activiteiten zijn activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten in het wild. Wanneer zo'n activiteit wordt uitgevoerd, moet worden voldaan aan de gestelde regels, zoals de specifieke zorgplicht. Ook kan een vergunningplicht gelden.

Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel 11.27, Besluit activiteit leefomgeving (Bal)). De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten.

Het Bal geeft aan waaruit de specifieke zorgplicht in ieder geval bestaat. Iemand die een flora- en fauna-activiteit wil verrichten op een plek, moet controleren of er aanwijzingen zijn dat op die plek of in de buurt bepaalde soorten of habitats voorkomen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de volgende soorten en habitats:

- **Vogels**
  Het gaat om soorten die in het wild leven in Nederland en daar van nature voorkomen (bijlage I, Vogelrichtlijn);
- **Trekvogels**

Het gaat om soorten die regelmatig in Nederland voorkomen (onder meer terug te vinden op de site van het Ministerie van LNV);

- **Dier- en plantsoorten**
  Het gaat om soorten die in het wild leven in Nederland en daar van nature voorkomen (bijlage II, IV, V Habitatrichtlijn en bijlage IX Bal of inde rode lijsten);
- **Belangrijke leefgebieden of natuurlijke habitats waar dieren/planten leven**
  Het gaat niet om gebieden die geschikt zouden zijn als leefgebied, maar waar de soort niet leeft. Zoals een grot die geschikt is voor vleermuizen maar waar ze niet leven of een wand waarop bepaalde muurplanten zouden kunnen groeien, maar waar ze niet zijn.

Als er aanwijzingen zijn dat de hiervoor genoemde soorten of habitats aanwezig zijn, dan is het verplicht om na te gaan of nadelige gevolgen voor die dieren of planten uit te sluiten zijn. Bij de diersoorten gaat het dan ook om hun nesten, foerageerplaatsen, voortplantingsplaatsen, rustplaatsen en eieren.

Het is niet altijd mogelijk om nadelige gevolgen uit te sluiten voor dier- en plantensoorten. In dat geval moet degene die de activiteit verricht, nagaan wat de nadelige gevolgen kunnen zijn van de activiteit.
Als nadelige gevolgen niet uit te sluiten zijn, moet degene die de activiteit verricht alle passende preventieve maatregelen treffen om nadelige gevolgen voor dier- en plantensoorten te voorkomen. Ook moet diegene tijdens en na de flora- en fauna-activiteit nagaan of die maatregelen wel het bedoelde effect hebben.
Als er ondanks de genomen maatregelen toch nadelige gevolgen zijn door de activiteit, moet die activiteit stoppen. Als stoppen niet mogelijk is, dan moet degene die de activiteit verricht passende herstelmaatregelen treffen.

Toets plangebied
Bij de beoogde ontwikkeling zullen twee bedrijfsgebouwen worden gesloopt.

Ter plaatse is een QuickScan flora en fauna uitgevoerd (BNL Advies, 14 oktober 2025). Uit dit onderzoek blijkt dat het plangebied geen essentieel leefgebied vormt voor beschermde planten, amfibieën, reptielen, vissen of grondgebonden zoogdieren. Ook zijn geen jaarrond beschermde nesten in bomen of verblijfplaatsen van uilen aangetroffen. Wel zijn in en rond de bestaande bebouwing potentiële verblijfplaatsen aanwezig voor vleermuizen en huismussen. Voor deze soortgroepen is aanvullend onderzoek noodzakelijk voorafgaand aan sloopwerkzaamheden. Werkzaamheden dienen daarnaast buiten het broedseizoen (15 maart – 15 augustus) plaats te vinden of vooraf te worden vrijgegeven door een ecoloog.
Met inachtneming van de zorgplicht en het uitvoeren van aanvullend onderzoek zijn er geen natuurkundige belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Water en watersystemen

4.10.1 Waterbeleid

Beleid waterschap Aa en Maas

Waterbeheerplan 2022-2027
In het waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027.

Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

- Waterveiligheid;
  Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.

- Klimaatbestendig en gezond watersysteem;
  Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
- Schoon Water;
  In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd.

In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:
- Schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- De waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- De kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- De betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen

Waterschapsverordening waterschap Aa en Maas 2024
Voor waterhuishoudkundige ingrepen binnen het plangebied is de Waterschapsverordening waterschap Aa en Maas 2024 van toepassing. De verordening bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de verordening is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Hydrologische uitgangspunten bij de regels van de Waterschapsverordening voor het afvoeren van hemelwater
Voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt worden de hydrologische uitgangspunten gehanteerd. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m^2, toename van een verhard oppervlak tussen 500 m^2 en 10.000 m^2 en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m^2.
Plannen met een verhardingstoename tot 500 m^2 zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Voor plannen met een verhardingstoename tussen 500 m^2 en 10.000 m^2 hanteert het waterschap een algemene (reken) regel (benodigde compensatie (in m^3) = Toename verhard oppervlak (m^2) * gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m)).
De gevoeligheidsfactor houdt de nominale waarde in die de hydrologische gevoeligheid en infiltratiepotentie van de locatie uitdrukt. De waarde 0,06 is de waterschijf van 60 mm die overeenkomt met de vastgestelde bovengrens voor de compensatiecapaciteit van 600 m^3/ha.

Legger
De verordening verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Uitgangspunten weging van het waterbelang
Het waterschap toetst op acht onderwerpen, de 'uitgangspunten watertoets', om te beoordelen of in het plan voldoende rekening is gehouden met de waterbelangen.:

1. Voorkomen van vervuiling;
2. Wateroverlastvrij bestemmen;
3. Hydrologisch neutraal ontwikkelen;
4. Vuil water en hemelwater scheiden;
5. Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer;
6. Waterschapbelangen;
7. Meervoudig ruimtegebruik;
8. Water als kans.

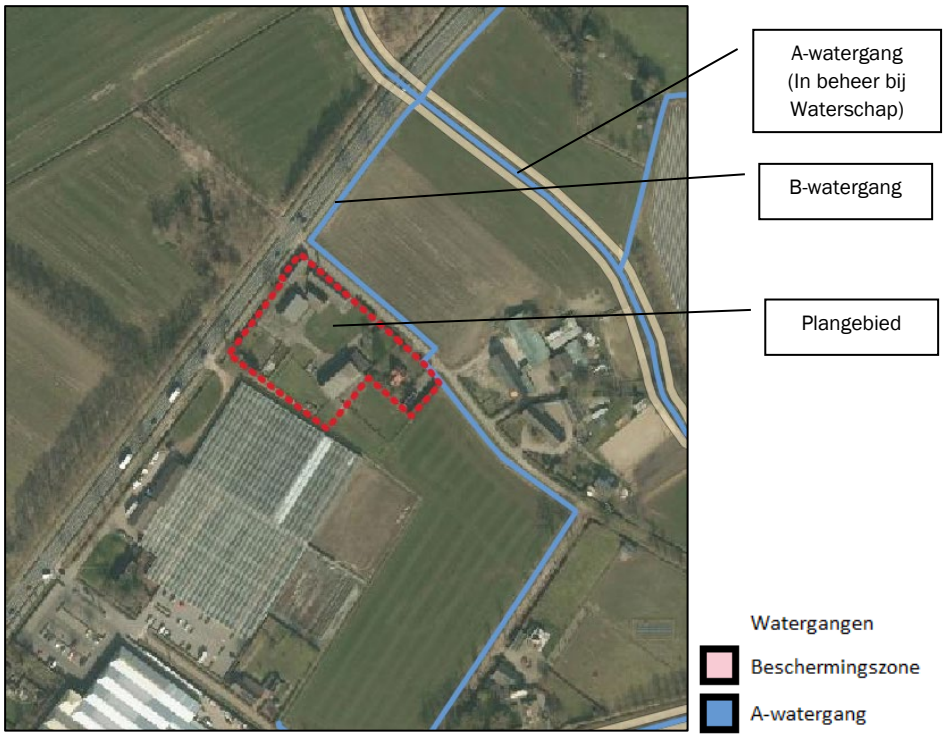
Programma Omgevingswet Water & Riolering
Het Programma Omgevingswet Water & Riolering (POW&R) bevat bouwstenen voor de omgevingsvisie en het omgevingsplan, die met de komst van de Omgevingswet verplichte planinstrumenten zijn voor de gemeente.
Het POW&R is een beleidsplan/uitvoeringsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken weergeeft. We leggen vast wat we willen bereiken en wat de rolverdeling is tussen overheid en inwoners/bedrijven ten aanzien van afval-, hemel-, en grondwater. Het POW&R vervult vier hoofdfuncties:
1. Kader gemeentelijke zorgplichten
overzicht beleidskeuzes en ambities ten aanzien van stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater en bijdragen aan de zorgplichten oppervlaktewater en drinkwater.
2. Interne afstemming
met andere vakdisciplines binnen de gemeentelijke organisatie en met onze waterpartners (waaronder regio As50+, waterschap Aa en Maas en Provincie Noord Brabant)
3. Externe afstemming
met o.a. bewoners en bedrijven, ontwikkelaars en bouwbedrijven.
4. Continuïteit en voortgangsbewaking
vanwege de relatief lange levensduur van stedelijke watervoorzieningen en kapitaalintensieve investeringen is een lange termijn aanpak essentieel (begroting, investeringen en evaluatie).

Het vertrekpunt is het principe om afvalwater en hemelwater gescheiden in te zamelen. Deze waterstromen worden gescheiden bij de bron: de lozingspunten op elk perceel.
De voorkeur gaat uit naar infiltratie van afgekoppeld hemelwater in de bodem. Indien er gebieden in de gemeente zijn waar infiltreren in de bodem risico's met zich meebrengt, is de aanpak gebiedsgericht. In het geval uit onderzoek blijkt dat infiltreren niet kan, heeft afvoer naar oppervlaktewater de voorkeur. Dat geldt voor gebieden met hoge grondwaterstanden of een verontreinigde bodem.

Het Aspect water wordt beoordeeld in de volgende paragrafen.

4.10.2 Oppervlaktewater

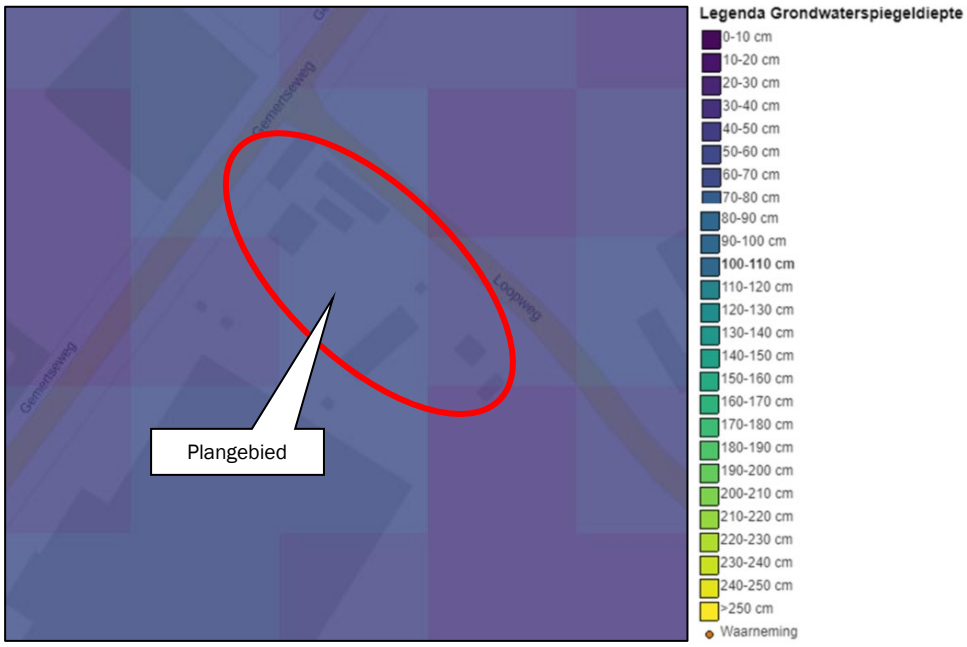
De volgende figuur toont de ligging van leggerwatergangen in de directe omgeving van het plangebied, welke in beheer zijn bij het waterschap. In het noordoosten van het plangebied grenst deze aan een B-watergang. Ter hoogte van Loopweg 2 loopt de B-watergang onder de weg door naar de andere zijde van de weg. Er vinden geen veranderingen plaats die invloed hebben op de watergang.



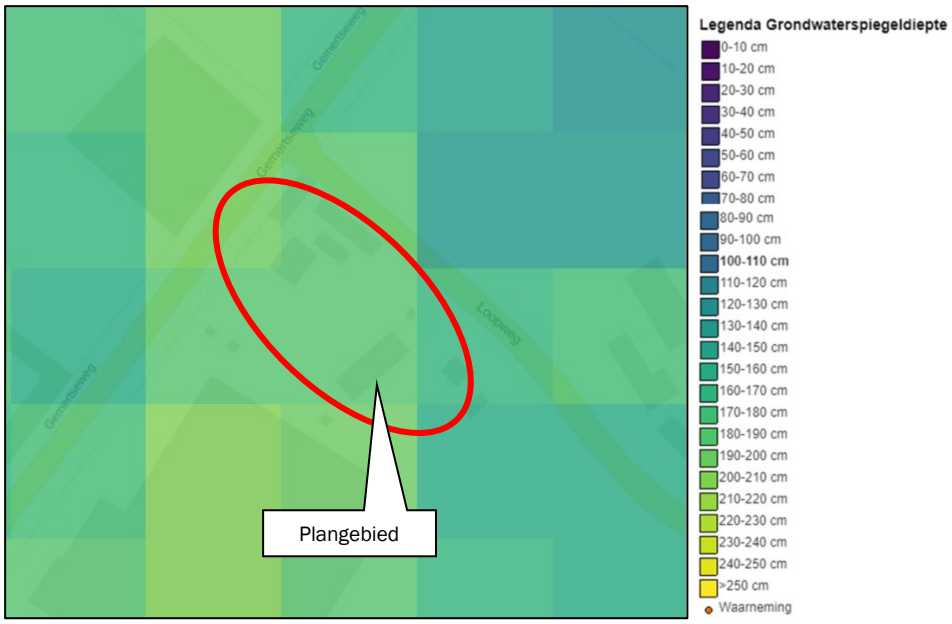
Figuur 16: Ligging leggerwatergangen waterschap

4.10.3 Grondwater

Via het Bro-loket zijn gegevens opgevraagd over de grondwaterstand bij het plangebied. Uit gegevens is gebleken dat de gemiddelde hoogste waterstand zich tussen de 30-60 cm onder het maaiveld bevindt en de gemiddelde laagste grondwaterstand tussen de 150-190 cm onder het maaiveld (zie volgende figuren).



Figuur 17: GHG (bron: BRO-loket)



Figuur 18: GLG (bron: BRO-loket)

4.10.4 Omgang met hemelwater

De gemeente hanteert het uitgangspunt dat, mit

Hydrologisch neutraal bouwen
Hydrologisch neutraal bouwen betekent dat het schone hemelwater afkomstig van daken en erfverharding op het perceel moet worden verwerkt door middel van infiltratie of waterberging. Gezorgd moet worden dat voldoende buffercapaciteit aanwezig is.

Verhard oppervlak
In de beoogde situatie wordt het verharde oppervlak binnen het plangebied kleiner doordat twee voormalige agrarische gebouwen worden gesloopt. Hiermee neemt de afvoer van hemelwater af en verbetert de infiltratiemogelijkheid op het perceel.
Op basis van het beleid van waterschap Aa en Maas en het gemeentelijk beleid geldt dat bij een afname van verharding geen compenserende waterbergingsmaatregelen noodzakelijk zijn. Het plan voldoet daarmee aan de uitgangspunten voor hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Lozen op het riool
Voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater is in de beoogde situatie de locatie op het gemeentelijk riool aangesloten.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan het beleid van Waterschap Aa en Maas en de gemeente Boekel inzake het aspect water.

4.11 Bedrijfsmatige activiteiten

De nieuwe VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' (verwacht eerste kwartaal 2024) is gebaseerd op de Omgevingswet en vervangt de publicaties Bedrijven en milieuzonering uit 2009 en Milieuzonering Nieuwe Stijl uit 2019.
Omdat de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' niet meer past binnen de integrale toepassing van de Omgevingswet, wordt deze vervangen door de uitgave 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2022'.

De milieuzonering nieuwe stijl richt zich op de bescherming van geluid- en geurgevoelige gebouwen zoals benoemd in de Omgevingswet (in het Besluit kwaliteit leefomgeving).

Bij milieuzonering nieuwe stijl gaat het om milieuthema's die afstand gerelateerd zijn en niet op een andere wijze zijn geregeld. Afstand gerelateerd betekent dat de milieubelasting afneemt als de afstand toeneemt De thema's stof en gevaar uit de milieuzonering oude stijl zijn op een andere manier geregeld.
Het gaat nog steeds om zonering: het scheiden van functies. Dit blijft ook onder de Omgevingswet een belangrijk instrument voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (voorheen goede ruimtelijke ordening).

In de nieuwe systematiek wordt de toelating van activiteiten niet meer gekoppeld aan een bij de regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten met milieucategorieën. Dit geeft op het oog minder houvast bij het bepalen of een activiteit wel of niet direct is toegelaten op grond van het omgevingsplan. Daarom publiceert de VNG naast de nieuwe uitgave een zogenaamd serviceproduct. Het bestaat uit een toelichting (Servicedocument) met in de bijlage een tabel (Bijlage I, een Excel-bestand). Met dit hulpmiddel kan beter worden ingeschat of een activiteit voor wat betreft de benodigde gebruiksruimte voor geluid en geur in een bepaald gebied inpasbaar is.

Uitgave Bedrijven en milieuzonering
In onderhavige situatie wordt getoetst aan de brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzonering om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Scheiding van functies versus functiemenging
Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies met behulp van milieuzonering is in de omgeving van sterk milieubelastende activiteiten zonder meer noodzakelijk. Een vergaande scheiding van functies kan echter ook leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een verlies aan ruimtelijke kwaliteit. Een gemengd gebied met een mix van wonen en werken, winkels en horeca stimuleert een levendig straatbeeld, een hogere sociale veiligheid en extra draagvlak voor voorzieningen. Vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik verdient het de voorkeur om functiescheiding binnen een gemengd gebied niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Richtafstandenlijsten
De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied
De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die

wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.
Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Omgeving van het plangebied rustige woonwijk/buitengebied of gemengd gebied?
De omgeving van de locatie kan worden getypeerd als 'gemengd gebied als bedoeld in de VNG-brochure. Dit gezien de menging van functies zoals woningen, verkeer en (agrarische) bedrijven.

De volgende figuur laat de ligging van het plangebied ten opzichte van omliggende functies zien.



Figuur 19: Ligging bedrijven in de omgeving van het plangebied

Binnen het plangebied is momenteel een veehouderij met bedrijfswoning en een burgerwoning aanwezig. In de beoogde situatie is sprake van twee burgerwoningen.

Ten opzichte van omliggende bedrijven is toetsing aan de orde. In dat kader geldt dat er geen nieuwe gevoelige objecten worden toegevoegd. Wel wordt in onderhavig plan mogelijk gemaakt om de woning aan de Gemertseweg 16 te herbouwen. Deze kan hierbij verder van de Gemertseweg af worden gesitueerd. De woning aan de Loopweg 2 is reeds de belemmerende factor voor de paardenhouderij aan de Loopweg 1. Dit blijft in de beoogde situatie het geval.
Voor een paardenhouderij hanteert de VNG-brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (2009) richtafstanden op basis van de relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Deze richtafstanden zijn primair

afgestemd op een rustige woonomgeving; in een gemengd gebied (zoals de huidige omgeving) kan doorgaans één afstandsstap worden verlaagd.

Tabel 3: Richtafstanden paardenhouderij (VNG-brochure 2009)

Activiteit	Milieuthema	Richtafstand rustige woonwijk	Richtafstand gemengd gebied*
Paardenhouderij (dienstverlening/recreatie)	Geur	50 m	30 m
	Stof	30 m	10 m
	Geluid	30 m	10 m
	Gevaar	n.v.t.	n.v.t.
Grootste richtafstand (bepalend)	–	**50 m**	**30 m**

* In gemengd gebied mag één afstandsstap worden verlaagd; het plangebied kwalificeert als gemengd gebied (mengeling van burgerwoningen, verkeer en agrarische functies).

De bestaande woning aan de Loopweg 2 ligt reeds binnen de richtafstand van 30–50 meter tot de paardenhouderij aan de Loopweg 1 en vormt daarmee de feitelijke beperkende factor. De beoogde planontwikkeling zorgt niet voor nieuwe gevoelige functies binnen deze zone. Ook bij herbouw van de woning aan de Gemertseweg 16 blijft de woning aan de Loopweg 2 leidend als maatgevend geurgevoelig object.

Hiermee wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen extra belemmeringen oplevert voor de paardenhouderij en dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de functiewijziging.

Ten zuiden van het plangebied is een glastuinbouwbedrijf gelegen. Voor dit bedrijf geldt een grootste richtafstand van 30 meter, behorend bij het aspect geluid. De afstand tussen het functievlak van de woning aan de Gemertseweg 16 en het functievlak van het glastuinbouwbedrijf bedraagt circa 30 meter. Hiermee wordt aan de geldende richtafstand voldaan.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een functiewijziging van de bestaande woning. Indien de woning in de toekomst wordt herbouwd, zal deze niet zodanig dichter bij het glastuinbouwbedrijf worden gesitueerd dat de richtafstand van 30 meter wordt onderschreden. Daarmee wordt enerzijds ter plaatse van de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd en wordt anderzijds het glastuinbouwbedrijf niet in zijn bestaande en planologisch toegestane bedrijfsvoering belemmerd.

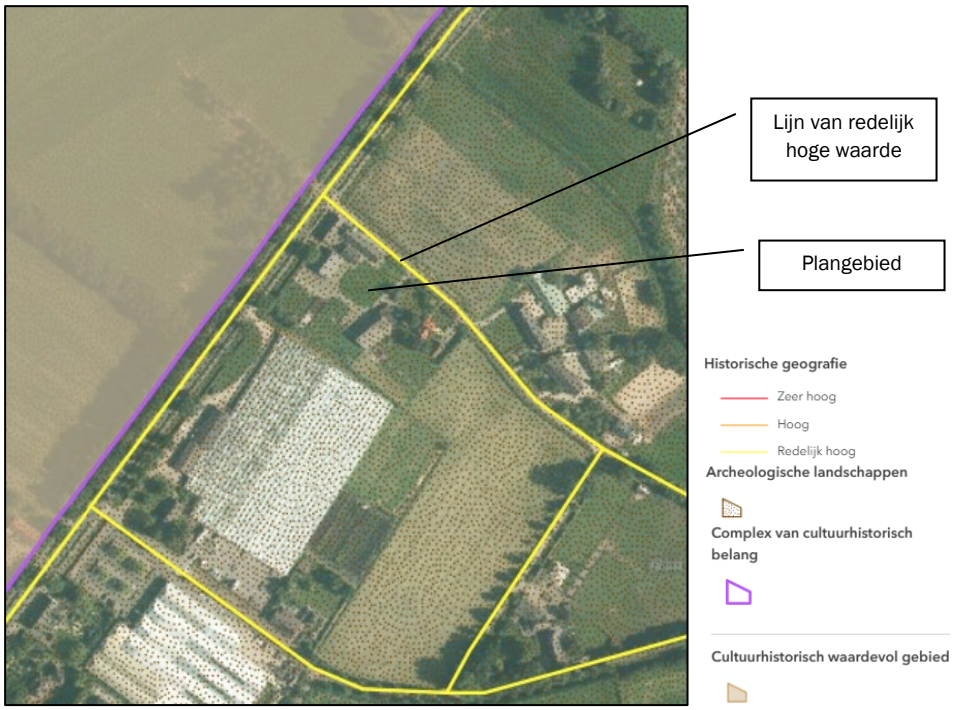
Gelet op het voorgaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen functiewijziging.

4.12 Cultuurhistorische, archeologische en landschappelijke waarden

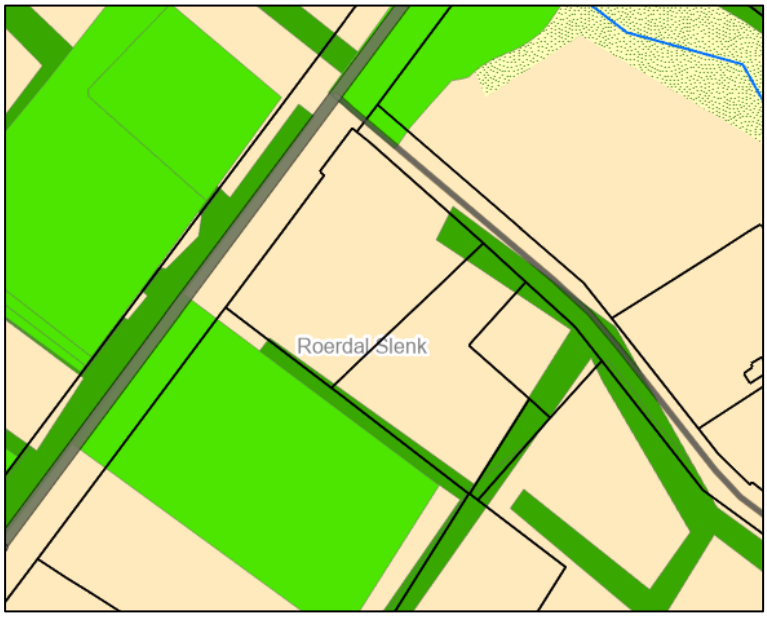
4.12.1 Cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie neemt een belangrijke plaats in de ruimtelijke ordening in. Met cultuurhistorische waarden dient bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden in de vorm van bescherming en behoud van deze karakteristieke gebiedswaarden.

Volgens de ‘Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2025’ van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen een archeologisch landschap en aan historische geografie van redelijk hoge waarde (zie volgende figuur).



Figuur 20: Uitsnede 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2025' provincie Noord-Brabant



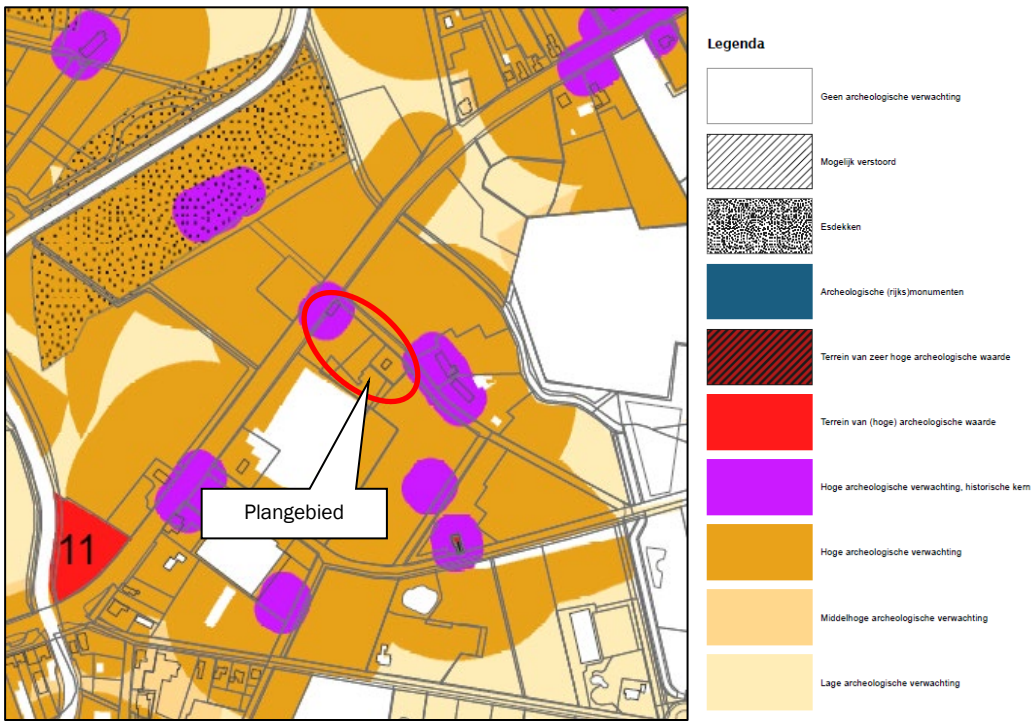
Figuur 21: Uitsnede 'erfgoedkaart van de gemeente Laarbeek'

Bij de beoogde ontwikkeling worden twee bouwwerken gesloopt. Hierbij wordt de structuur van de omliggende geografische elementen niet aangetast. Daarnaast is het plangebied gelegen in het archeologisch landschap 'Helmondse akkers'. In dit gebied is sprake van kleinere en grotere dekzandgebied welke zijn bedekt met oude akkercomplexen en woeste gronden zoals heide en bos. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een van deze elementen binnen het archeologisch landschap. De aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied zullen door onderhavige ontwikkeling niet worden aangetast.

4.12.2 Archeologische waarden

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Laarbeek is het plangebied deels gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern en deels in een gebied met een hoge archeologische verwachting (zie volgende figuur).



Figuur 22: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Laarbeek

Volgens het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek' van de gemeente Laarbeek heeft het plangebied deels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' en deels 'Waarde – Archeologie 5.1'. Voor de waarde archeologie 4 geldt een onderzoeksplicht indien er een bodemverstoring plaats vindt van meer dan 250 m^2 en dieper dan 0,3 meter. Bij de beoogde ontwikkeling is sprake van sloop van twee bouwwerken. Hierbij wordt de bodem niet dieper verstoord dan reeds is gebeurd bij de realisatie van deze bouwwerken. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Bij de mogelijke herbouw van de woning aan de Gemertseweg 16 zal een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

De aanwezige archeologische waarde blijft in het bestemmingsplan op het perceel rusten, waardoor deze ook in de toekomstige situatie beschermd blijft.

Indien tijdens werkzaamheden toch archeologische vondsten worden gedaan, dient hiervan melding te worden gemaakt bij het bevoegd gezag.

4.12.3 Landschappelijke waarden

Bij het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan is het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Laarbeek als uitgangspunt genomen bij de inrichting van het erf op locatie Gemertseweg 16/Loopweg 2 te Beek en Donk. Tevens is er rekening gehouden met de gemeentelijke rioolleiding die door het plangebied loopt. Op de locatie waar deze leiding loopt zal geen diep wortelende beplanting aangelegd worden.

Gemertseweg 16

Dit landschappelijke inpassingsplan voorziet in het versterken van landschapskarakteristieken van het deelgebied Leek/ De Biezen en Beekdal van de Goorloop op onderstaande onderdelen:

- Creëren van een zichtbaar en representatief voorerf;
- Toevoegen van landschapselementen;

Erfkarakter

Op de noord- oostelijke perceelgrens is over een gedeelte een ligusterhaag aanwezig, deze wordt verlengd richting het zuiden zodat over de gehele perceelgrens een haag staat. Op de noord- westelijke perceelgrens is over de gehele lengte een nieuwe ligusterhaag toegevoegd. Aan de zijde van de Gemertseweg is staat nabij de woning een bestaande eik. Op de hoek van perceel is nieuwe solitaire boom voorzien dit het hoekpunt van het perceel markeert.
Door het aanbrengen van haagstructuren wordt het erf geheel omzoomd en middels solitaire bomen wordt de kavel gemarkeerd. De twee elementen dragen bij aan een representatief voorerf.

Scheiding percelen Gemertseweg 16 en Loopweg 2

Op de zuidoostelijke perceelgrens is een houtsingel voorzien met inheemse beplantingen. Dit landschapselement draagt bij de oorspronkelijke karakteristieke van het deelgebied en draagt bij aan landschappelijk inpassing van het perceel.

Invulling landschapsplan

Betreft	
Hagen	47 m²
Solitaire bomen	50 m²
Houtsingel	411,5 m²
Totaal	**508,5 m²**

Dit landschappelijke inpassingplan bevordert de samenhang tussen en het deelgebied Leek en De Biezen en het landschap. De beplanting bestaat uit een variëteit van inheemse struiken en heesters, die niet alleen visuele verzachting van ontwikkeling in het landschap creëert, maar ook ecologische waarde toevoegt door de biodiversiteit te verhogen.

Loopweg 2

Dit landschappelijke inpassingsplan voorziet in het versterken van landschapskarakteristieken van het deelgebied Leek/ De Biezen en Beekdal van de Goorloop op onderstaande onderdelen:

- Creëren van een zichtbaar en representatief voorerf;
- Toevoegen van landschapselementen;

Deze landschapselementen vormen gezamenlijk de kwaliteitsinvestering welke benodigd is op basis van voorgenomen functieverandering.

Erfkarakter (voorerf)

Over de gehele perceelgrens aan de Loopweg is een haag voorzien. De haagstructuur loopt door voor het bijgebouw waar een hoogstamfruitgaard is voorzien die geheel is omzoomd met een haag. Op de noordoostelijke hoek van het perceel is solitaire boom voorzien ter markering van het hoekpunt.

Door het aanbrengen van de hoogstamfruitgaard en haagstructuren wordt het erf geheel omzoomd en middels een solitaire boom wordt de kavel gemarkeerd. Deze elementen dragen bij aan een representatief voorerf.

Achtererf

De diverse perceelgrenzen op het achtererf worden ingeplant met een combinatie van struweelhagen en hagen. Achter de woning is een omzoomd kruidenrijk grasland voorzien en de ruimte tussen dit grasland en perceelgrens is ingevuld met struweelbeplanting met boomvormers.
Deze landschapselementen dragen bij de oorspronkelijke karakteristieke van het deelgebied en draagt bij aan landschappelijk inpassing van het perceel.

Invulling landschapsplan

Betreft	
Hagen	134 m²
Struweelhaag met boomvormers	129 m²
Solitaire bomen	25 m²
Houtsingel met boomvormers	976 m²
Hoogstamfruitgaard	212 m²
Totaal	**1.476 m²**

Dit landschappelijke inpassingplan bevordert de samenhang tussen en het deelgebied Leek en De Biezen en het landschap. De beplanting bestaat uit een variëteit van inheemse struiken en heesters, die niet alleen visuele verzachting van ontwikkeling in het landschap creëert, maar ook ecologische waarde toevoegt door de biodiversiteit te verhogen.

In de volgende figuur is een uitsnede van de tekening behorende bij het landschappelijk inpassingsplan opgenomen. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage bij dit rapport opgenomen.



Figuur 23: Uitsnede tekening behorende bij het Landschappelijk inpassingsplan

4.13 Zorgvuldig ruimtegebruik/ ladder voor duurzame verstedelijking

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (vaak kortweg aangeduid als Ladder) is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan.

Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is.

Ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, niet gezien worden als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Bij de functiewijziging dient te worden beoordeeld of deze substantieel is.

Met de beoogde ontwikkeling is een functiewijziging van een agrarische functie naar een woonfunctie, uitbreiden van een woonfunctie en de sloop van twee bouwwerken. Deze ontwikkeling wordt, gelet op het voorgaande, niet als 'stedelijke ontwikkeling' aangemerkt. Verdere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstelijking is overbodig.

4.14 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied bevindt zich een rioolwatertransportleiding van waterschap Aa en Maas. Voor deze leiding geldt een zogenoemde beperkende strook van doorgaans 7 meter (2 × 3,5 meter) gemeten vanaf het hart van de leiding, waarin op grond van de zakelijkrechtakte en de richtlijnen van het waterschap beperkingen gelden voor onder meer bebouwing, verharding, beplanting en werkzaamheden (zie de algemene bepalingen en begripsbepalingen in hoofdstuk 1 van de richtlijn). De ligging van deze leiding is in het geldende bestemmingsplan niet volledig juist weergegeven; binnen dit project is daarom vroegtijdig overleg gevoerd met het waterschap.

Tijdens het vooroverleg heeft het waterschap aangegeven akkoord te zijn met het opnemen van de leiding zoals deze nu voorkomt in het tijdelijk omgevingsplan, met de afspraak dat de definitieve ligging — na een nieuwe inmeting door het waterschap — wordt verwerkt in de ontwerpversie of, indien planningstechnisch noodzakelijk, in de vaststellingsfase van het nieuwe omgevingsplan. Het waterschap zal de leiding op korte termijn inmeten.

Voor het plan betekent dit dat bij de inrichting van het perceel rekening wordt gehouden met de geldende beperkingen binnen de beschermingszone. In lijn met de eisen uit paragraaf 2 en 5 van de waterschapsrichtlijn mogen binnen deze strook geen werkzaamheden plaatsvinden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het waterschap. Graafwerkzaamheden dienen zorgvuldig te worden uitgevoerd, waarbij proefsleuven, handmatig graven binnen 50 cm van de leiding en toezicht door het waterschap verplicht kunnen zijn. Tevens mag geen opslag van materialen, aanleg van verharding of plaatsing van (tijdelijke) constructies boven de leiding plaatsvinden, en dient bij mogelijke kruisingen een minimale verticale afstand te worden gerespecteerd.

De landschappelijke inpassing wordt uitgevoerdconform de opmerkingen van het waterschap, zodat beplanting en inrichting niet conflicteren met de beschermingszone. Hiermee wordt geborgd dat de veiligheid, bereikbaarheid en instandhouding van de transportleiding gewaarborgd blijven en dat het omgevingsplan voldoet aan de randvoorwaarden van waterschap Aa en Maas.

4.15 Trillingen

Binnen het plangebied kunnen trillingen afkomstig zijn van verkeer of van aanwezige activiteiten. De Omgevingswet kent geen landelijk normstelsel voor trillingen bij ruimtelijke ontwikkelingen, maar vereist dat wordt beoordeeld of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat omliggende functies niet onevenredig worden beperkt.
De belangrijkste bron van trillingen in de omgeving is het wegverkeer op de Gemertseweg (N615). De Loopweg betreft een erfontsluitingsweg met een lage verkeersintensiteit en levert daarmee geen relevante trillingsbelasting op. Met de voorgenomen ontwikkeling vindt geen toename van verkeersbewegingen

plaats; de verkeersgeneratie blijft gelijk aan de bestaande situatie. De nieuwe ontsluiting via de Loopweg vervangt de directe ontsluiting op de provinciale weg, waardoor de invloed van trillingen door passerend verkeer op het perceel *afneemt*.
Er worden geen nieuwe trillingsgevoelige functies toegevoegd; de twee woningen zijn reeds aanwezig. Bij een mogelijke herbouw van de woning aan de Gemertseweg 16 wordt deze op grotere afstand van de provinciale weg gesitueerd dan in de huidige situatie. Dit leidt tot een verdere afname van potentiële trillingshinder door verkeersbewegingen.

Er zijn in en rond het plangebied geen bedrijven of activiteiten aanwezig die trillingen veroorzaken die relevant zijn voor de woonfunctie. Daarnaast worden binnen het plangebied geen activiteiten mogelijk gemaakt die zelf relevante trillingen genereren.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt geen nieuw trillinggevoelig gebouw gerealiseerd. De ontwikkeling heeft betrekking op een bestaande woning en leidt niet tot het toevoegen van een nieuwe trillinggevoelige functie.

Gelet op het voorgaande vormt het aspect trillingen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling en is ten aanzien van dit aspect sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.16 Duurzaamheid

De voorgenomen ontwikkeling aan de Gemertseweg 16 en Loopweg 2 levert op verschillende manieren een bijdrage aan een toekomstbestendige en duurzame inrichting van het buitengebied. Kern van de transformatie is het beëindigen van de voormalige agrarische bedrijfsfunctie, het verkleinen van het bouwvlak en het zorgvuldig herbestemmen naar wonen. Hiermee wordt onnodig ruimtebeslag voorkomen en wordt aangesloten bij de provinciale en gemeentelijke uitgangspunten van zorgvuldig ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering van het landschap.

Door de sloop van verouderde agrarische bebouwing en het verwijderen van overtollige verharding wordt de milieubelasting van het erf substantieel verminderd. De resterende en nieuwe functies worden geconcentreerd binnen compacte woonerfen, waardoor de openheid van het landschap behouden blijft. Deze reductie van bebouwd oppervlak gaat bovendien gepaard met een versterking van de ecologische en landschappelijke kwaliteit: rondom beide erven worden hagen, houtsingels, struweelbeplanting en een hoogstamfruitgaard aangelegd, zoals vastgelegd in het landschappelijk inpassingsplan. Deze elementen vergroten de biodiversiteit, dragen bij aan klimaatadaptatie (schaduwwerking, waterberging in bodem en vegetatie) en versterken de landschapsidentiteit van het gebied.

De nieuwe ontsluiting via de rustige Loopweg in plaats van de Gemertseweg leidt tot een verbetering van de verkeersveiligheid en vermindert de geluid- en emissiebelasting direct bij de woning. Bij een eventuele herbouw van de woning aan de Gemertseweg 16 ontstaat bovendien de mogelijkheid om de woning met een hogere energieprestatie (bijvoorbeeld BENG-conform) en verbeterde geluid- en warmte-isolatie te realiseren, waarmee de duurzaamheid van het woongebruik verder wordt vergroot.

Tot slot draagt het plan bij aan de circulaire ruimtelijke ontwikkeling: door hergebruik van bestaande structuren, het beperken van nieuwe bebouwing en het herstellen van landschapsstructuren wordt de balans tussen menselijk gebruik en natuurlijke systemen versterkt. Daarmee sluit de ontwikkeling aan bij de duurzame ambities van zowel de Omgevingswet als de gemeentelijke en provinciale beleidskaders.

5. Beperkingengebieden

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of krachten de Wet (door Rijk of Provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object.

De Omgevingswet verplicht Rijk en Provincie om beperkingengebieden aan te wijzen, zoals zones rond wegen, hoofdspoorwegen, waterkeringen, rijkswegen en vaarwegen. Kortgezegd zijn dit de gebieden rondom wegen en waterstaatwerken waar beperkingen gelden voor activiteiten van derden, ter plaatse van de weg of het waterstaatwerk als ook in de daaraan grenzende (beschermings)zones. Een beperkingengebied is in feite wat tot voor kort de (beschermingszones) waren.

Het plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel.

Radarsystemen dienen ‘vrij zicht’ te hebben om goed te kunnen functioneren. Objecten in de omgeving kunnen resulteren in een verstoring van het radarbeeld. Het radarverstoringsgebied is vastgelegd in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) en wordt gevormd door:

- Een cirkel met een straal van 15 km gemeten vanaf de positie van de radar. De maximale hoogte van bouwwerken wordt hier bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf het punt op de top van de radarantenne (49 meter boven NAP), oplopend met 0,25 graden tot een punt op 15 kilometer afstand op een hoogte van 114 meter boven NAP;
- Aanvullend voor windmolens buiten deze 15 kilometercontour een cirkel met een straal van 75 km gemeten vanaf de positie van de radar. Voor de tippen van de wieken van windturbines geldt hier een maximale hoogte van 114 meter boven NAP.

Nieuwe bouwplannen in het verstoringsgebied moeten worden getoetst op verstoringseffecten. Om dit te borgen dient de maximum toelaatbare hoogte te worden opgenomen in een bestemmingsplan. In het bestemmingsplan kan een bevoegdheid van het college van B&W worden opgenomen om binnen te stellen grenzen af te wijken voor een grotere hoogte dan de toetswaarden. Hiervoor dient door de gemeente vooraf schriftelijk advies te zijn ingewonnen bij het ministerie van defensie.

De voorgenomen ontwikkeling vormt geen belemmering voor vliegbasis Volkel, aangezien ten behoeve van de beoogde ontwikkeling de maximaal toegestane bouwhoogten niet worden overschreden. De beoogde ontwikkeling betreft enkel een functiewijziging waarbij geen bouwwerken worden gerealiseerd.

6. Juridisch kader TAM-omgevingsplan

Onderhavig TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het omgevingsplan.

Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat losstaat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan. Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd. Onderhavig TAM-omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met de bruidsschat van het omgevingsplan. Daarom is er in de regels van onderhavig TAM-omgevingsplan een pre-ambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22a van het omgevingsplan.

Hoofdstuk 1 - Algemene bepalingen
Dit TAM-omgevingsplan maakt onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente Laarbeek. Dat betekent dat alle regels uit het omgevingsplan ook van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling aan de Gemertseweg 16 en Loopweg 2 (tenzij ze daarmee strijdig zijn). Daarom worden in de regels alleen maar bepalingen opgenomen welke specifiek relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling van de Gemertseweg 16 en Loopweg 2. Zo is er voor dit plan ook gekozen om niet de specifieke bepaling over de het afwijken van bepalingen uit de bruidsschat op te nemen, aangezien er bij dit TAM-omgevingsplan nauwelijks wordt afgeweken van de bruidsschat. Op de onderdelen waar dit wel gebeurt (bijvoorbeeld reken- en meetbepalingen) zijn specifieke voorrangsbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 2 - functies en activiteiten
Conform de eisen vanuit de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk de toegestane functies en activiteiten beschreven voor de specifieke locatie. Alhoewel de regels niet hoeven te voldoen aan de SVBP, en er dus over 'functies en activiteiten' wordt gesproken in plaats van 'bestemmingen', staan deze op de verbeelding behorend bij onderhavig plan nog wel aangeduid als zijnde 'bestemming'. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet juist gepubliceerd kan worden op de (nog tijdelijke) landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Voor onderhavig TAM-omgevingsplan is beoogd zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten uit het tijdelijk deel omgevingsplan Laarbeek (bestemmingsplan ‘Buitengebied’). Deze zijn wel dusdanig omgevormd dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet.

Hoofdstuk 3: Algemene regels
Voor dit hoofdstuk zijn er algemene bepalingen opgenomen die alleen betrekking hebben op de artikelen uit dit TAM-omgevingsplan. Hier zitten bijvoorbeeld algemene bouw- en functieregels in die gelden voor het gehele grondgebied van de ontwikkellocatie.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht
In TAM-omgevingsplannen hoeven geen bepalingen te worden opgenomen voor het overgangsrecht. Echter, in onderhavig voorbeeld TAM-omgevingsplan wordt een bestaande functie wegbestemd (het bestaande agrarische bedrijf), waarvoor een burgerwoning in de plaats komt. Daarom zijn er overgangsrechtelijke bepalingen kopgenomen, zodat de bestaande functies mogen worden voortgezet zolang de nieuwe ontwikkeling nog niet is gerealiseerd.

Bijlagen bij de regels
Conform kernvereiste 1 wordt er zo min mogelijk gebruik gemaakt van bijlagen bij regels, om het plan zo overzichtelijk mogelijk te houden. Voor dit plan is er 1 bijlage opgenomen bij de regels met daarin opgenomen de begripsbepalingen.

Verbeelding
De verbeelding die is opgesteld voor het voorbeeld TAM-omgevingsplan dient te worden opgesteld conform de technische eisen van IMRO2012. Dat betekent dat er op de verbeelding wel 'bestemmingen' zijn te zien, en dat specifieke functies alszijnde 'functieaanduidingen' worden benoemd. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet door de validator van ruimtelijke plannen komt. Voor meer info,
zie: https://docs.geostandaarden.nl/ro/HRTAMomplan/.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de wijze van bekostiging. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de situatie waarin het omgevingsplan van rechtswege geldt en de situatie waarin er een gewijzigd omgevingsplan vigeert wat voldoet aan de wettelijke vereisten van de Omgevingswet (inclusief regels over kostenverhaal).

Omgevingsplan van rechtswege
Bij het omgevingsplan van rechtswege zijn er drie mogelijke scenario's:

1. Gemeentelijke bekostiging/geen kostenverhaal (eventueel wel een nadeelcompensatieovereenkomst);
2. Anterieure overeenkomst;
3. Posterieure overeenkomst.

De initiatiefnemer sluit een anterieure overeenkomst met de gemeente voor wat betreft vergoeding van de gemeentelijke exploitatiekosten.
Een ander aspect dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld, is de vraag of er aanleiding bestaat voor omwonenden om vergoeding te vragen van schade. Een schadevergoedingsovereenkomst als bedoeld in artikel 13.3 van de Ow vormt onderdeel van de met de initiatiefnemer te sluiten anterieure overeenkomst.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

In het kader van de Omgevingswet is het betrekken van belanghebbenden in de ontwikkeling van ruimtelijke projecten een cruciale pijler. Deze participatie, ofwel het vroegtijdig betrekken van burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere stakeholders, is belangrijk voor het creëren van draagvlak en het bevorderen van integrale besluitvorming. In deze paragraaf wordt de uitvoering van de omgevingsdialoog besproken, en hoe deze heeft bijgedragen aan de onderbouwing van de keuzes in de fysieke leefomgeving.

De omgevingsdialoog is een belangrijke vorm van participatie zoals deze wordt gestimuleerd onder de Omgevingswet. Het is een proces waarin initiatiefnemers en belanghebbenden in gesprek gaan over de plannen en projecten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving. Het doel van deze dialoog is om vanaf een vroeg stadium inzicht te krijgen in de verschillende belangen en zorgen van betrokken partijen, zodat deze kunnen worden meegenomen in het ontwerp- en besluitvormingsproces. De dialoog zorgt ervoor dat de belangen van alle partijen zoveel mogelijk in balans worden gebracht, en eventuele conflicten of bezwaren in een vroeg stadium kunnen worden aangepakt.

In onderhavig initiatief is door de initiatiefnemer een omgevingsdialoog georganiseerd. Het verslag is toegevoegd als bijlage.

8. Belangenafweging en conclusie

Het planvoornemen voor de Gemertseweg 16/Loopweg 2 te Beek en Donk leidt tot een situatie waarbij sprake is van een evenwichtige toedeling van functies. Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten nader onderzocht en afgewogen (zie de hoofdstukken 3 tot en met 5). Gezien hetgeen uiteengezet is in voornoemde hoofstukken, kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen geen nadelige effecten heeft op de fysieke leefomgeving en er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Alles overwegend is de ontwikkeling aanvaardbaar.

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2 Berekening stikstofdepositie Aerius Calculator

Bijlage 3 Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 4 Rapportage verkennend en nader bodemonderzoek

Bijlage 5 Berekening kwaliteitsverbetering

Bijlage 6 Verslag omgevingsdialoog