

bestemmingsplan 'Trentstraat 2a,
Schoondonkseweg 1, Beek en Donk',
gemeente Laarbeek

status:
datum:
projectnummer:
adviseur:

ontwerp
oktober 2016
200770.R2042
Rnu/JGE



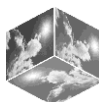
Aarle-Rixtel Beek en Donk Lieshout Mariahout

VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 35 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

ndonkseweg 1,

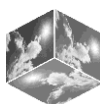


TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANLOGIE EN STEDENBOUW



(ontwerp)

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging van het plangebied	1
1.3	Het vigerende bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	3
Hoofdstuk 2	Projectbeschrijving	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Bestaande situatie	4
2.3	Planvoornemen	5
2.4	Parkeren	6
Hoofdstuk 3	Beleid	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Rijksbeleid	7
3.3	Provinciaal beleid	10
3.4	Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten	15
4.1	Algemeen	15
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	15
4.3	Bedrijven en milieuzonering	17
4.4	Bodem- en grondkwaliteit	19
4.5	Externe veiligheid	19
4.6	Flora en fauna	20
4.7	Geluidhinder	21
4.8	Luchtkwaliteit en het besluit NIBM	22
4.9	Geurhinder en veehouderij	23
4.10	Kabels en leidingen	23
4.11	Water	24
Hoofdstuk 5	Juridische aspecten	25
5.1	Inleiding	25
5.2	Algemeen	25
5.3	Regels	25



Hoofdstuk 6	Haalbaarheid	29
6.1	Inleiding	29
6.2	Economische haalbaarheid	29
6.3	Conclusie	29

Hoofdstuk 7	Procedure	30
7.1	Te volgen procedure	30
7.2	Vooroverleg met instanties	30
7.3	Vaststelling	30

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Lijst van bedrijfstypen

Bijlage 2 Historisch bodemonderzoek



Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het herzien van het bestemmingsplan voor de locatie Trentstraat 2a en Schoondonkseweg 1 is de wens om de geldende agrarische bestemming te wijzigen in twee nieuwe bestemmingen, zijnde 'Wonen' en 'Bedrijf'.

Op het adres Trentstraat 2a is de voormalige agrarische bedrijfswoning gevestigd. De twee achter gelegen loodsen staan geregistreerd als Schoondonkseweg 1. Op de locatie was een paardenhouderij gevestigd. Dit bedrijf is enkele jaren geleden gestopt. Momenteel worden de loodsen gebruikt voor de opslag van bouwmaterialen (met name houtopslag) en wordt de bedrijfswoning gebruikt als burgerwoning.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied omvat de adressen Trentstraat 2a en Schoondonkseweg 1 te Beek en Donk in de gemeente Laarbeek. Het plangebied is gelegen aan de oostelijke grens van de bebouwde kom en grenst aan de zuidoostelijke grens van het bedrijventerrein Bemmer.



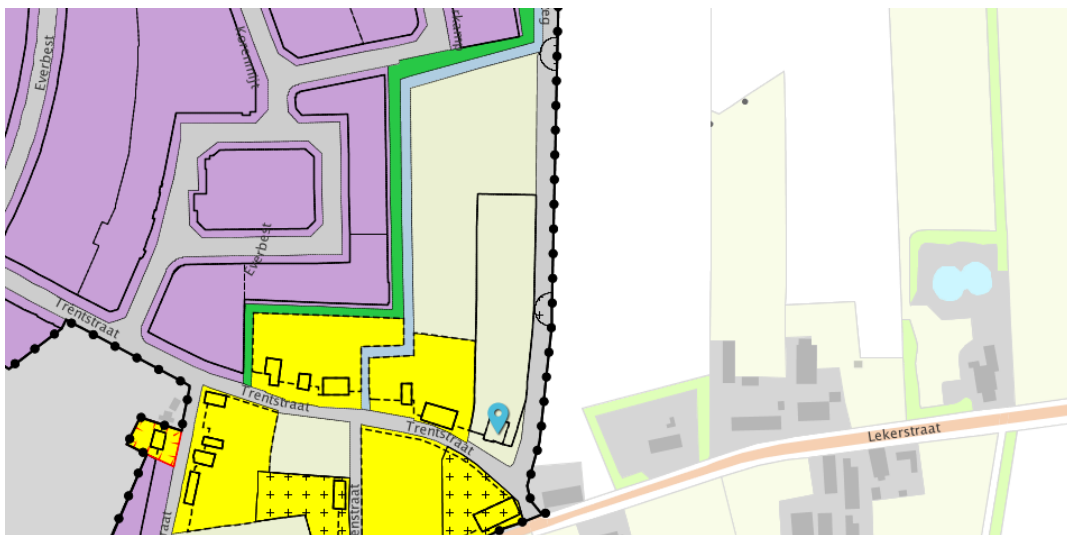
Uitsnede ligging plangebied (bron: Google Maps)

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Beek en Donk, sectie F, nummers 2361, 2415 en 2416. Het plangebied beslaat het ter plaatse planologisch-juridisch vastgelegde perceel met de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'.



1.3 Het vigerende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse is het bestemmingsplan 'Kom Beek en Donk', dat door de Raad is vastgesteld op 14 december 2011. Het bestemmingsplan is vervolgens op 12 december 2012 onherroepelijk geworden.

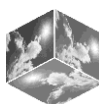


Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Aan de percelen is de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' toegekend. Deze gronden zijn bestemd voor volwaardige agrarische bedrijven met een geheel of in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Per bestemmingsvlak is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan.

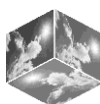
Tevens zijn de gronden bestemd voor productiegebonden detailhandel (tot een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 50 m²), statische binnenopslag (maximale omvang 2.000 m²), een bedrijfswoning (inclusief beroepsmatige activiteiten tot maximaal 40 m²), bedrijfsgebouwen, teeltondersteunende kassen, bijgebouwen ten behoeve van de bedrijfswoning, bouwwerken geen gebouwen zijnde, verkeers- en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en doeleinden van openbaar nut.

In het vigerende bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen om de voormalige agrarische bedrijfswoning te gebruiken als burgerwoning en in de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen andere dan agrarisch bedrijfsmatige activiteiten uit te voeren. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk.



1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk worden eerst een beschrijving gegeven van het plangebied alsmede het planvoornemen. In hoofdstuk 3 worden kort de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente uiteengezet. Onderdeel van de wijziging van de gebruiksmogelijkheden zijn onder andere milieuhygiënische aspecten. Daaraan wordt aandacht besteed in hoofdstuk 4. Dan volgt een hoofdstuk met een toelichting op de juridische regeling van het planvoornemen (Hoofdstuk 5). Tenslotte wordt aandacht besteed aan de haalbaarheid (Hoofdstuk 6) en de voor de onderhavige bestemmingsplanherziening te doorlopen procedure (Hoofdstuk 7).



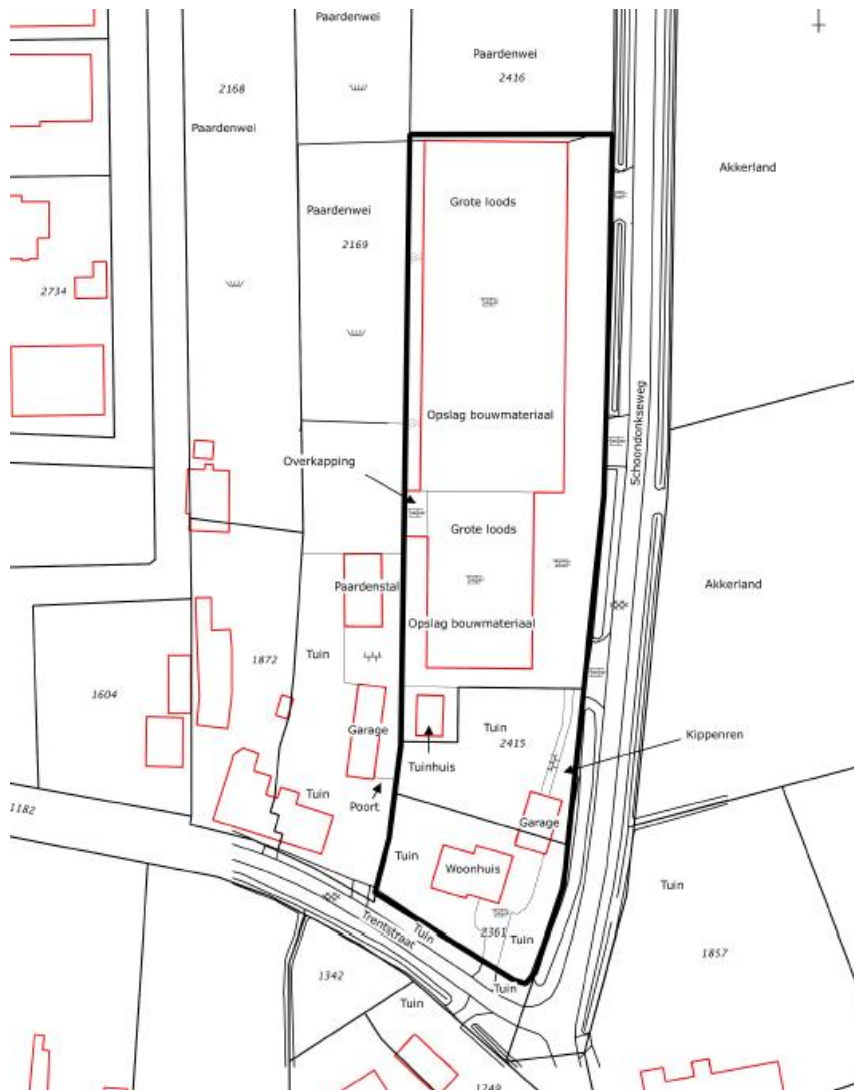
Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1 Inleiding

Het planvoornemen gaat uit van het wijzigen van het toegestane gebruik van de (voormalige) agrarische bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen op de locatie Trentstraat 2a en Schoondonkseweg 1. In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de bestaande situatie ter plaatse en vervolgens op de beoogde bestemmingsplanregeling.

2.2 Bestaande situatie

Binnen het plangebied staan in het zuiden een woning met bijbehorende garage en tuinhuis. De woning met garage is bereikbaar vanaf de Trentstraat. Achter het woongedeelte, het noordelijke deel van het plangebied, staan een tweetal grote loodsen met een kleine overkapping. De drie in-/uitritten van de loodsen zijn gelegen aan de Schoondonkseweg. De garage behorende bij de woning is tevens aan de achterzijde toegankelijk vanaf de Schoondonkseweg.



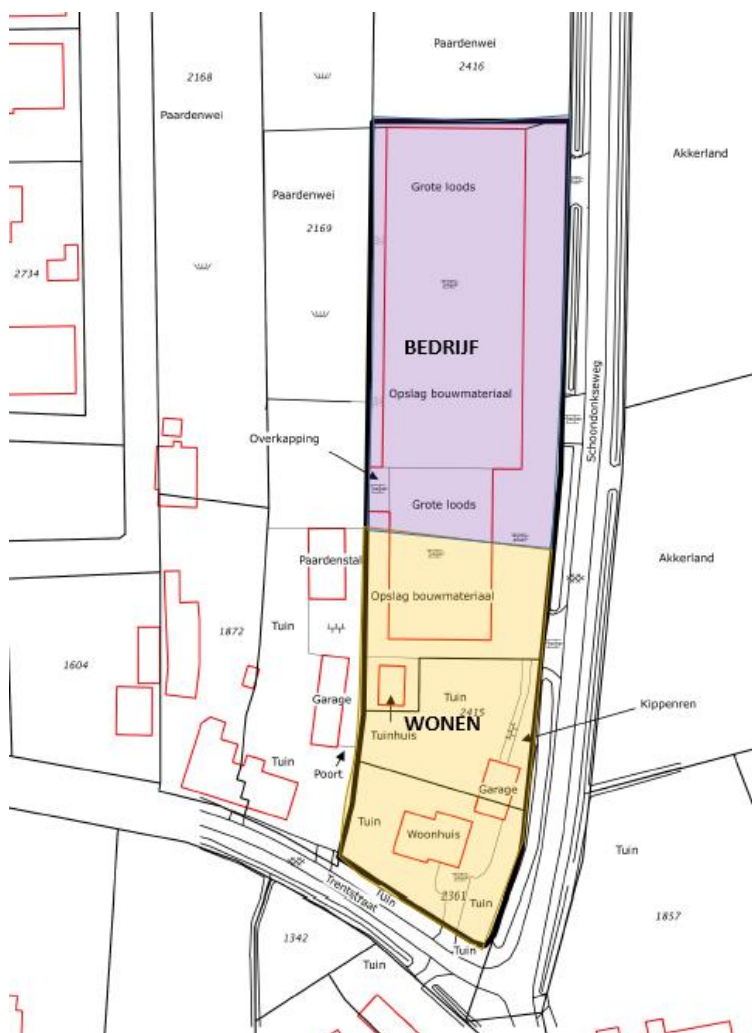
Schetsmatige inrichting plangebied (bron: bodemonderzoek Econsultancy)



Op dit moment worden de loodsen gebruikt voor de opslag van bouwmaterialen, met name houtopslag. In het verleden werden de loodsen gebruikt voor het fokken van paarden en pony's en het wedstrijdklaar maken van paarden en pony's. De bebouwing binnen het plangebied is zo'n 15 tot 20 jaar geleden opgericht.

2.3 Planvoornemen

Het plangebied heeft een agrarische bedrijfsbestemming omdat in het verleden ter plaatse een paardenhouderij was gevestigd. Dit gebruik is inmiddels beëindigd. Gezien het huidige gebruik is een wijziging van de bestemming gewenst. Voor de woning met garage aan de Trentstraat 2a wordt de bestemming gewijzigd naar 'Wonen'. Het bedrijfsgedeelte aan de Schoondonkseweg waarop de bebouwing staat, krijgt de bestemming 'Bedrijf'. De voorste loods van circa 800 m² en de overkapping worden gesloopt. De grens tussen beide bestemmingen ligt gelijk met de achtergrens van de woonbestemming op het naastgelegen perceel Trentstraat 4. Uitbreiding van de bebouwing en het oprichten van een bedrijfswoning ter plaatse van de bedrijfsbestemming wordt niet mogelijk gemaakt. Dit betekent concreet dat de loods middels een omlijning als bouwvlak wordt aangemerkt en de goot- en nokhoogte wordt gerelateerd aan de feitelijke situatie.



Schematische weergave toekomstige bestemmingen



Gezien het feit dat de bedrijfsbestemming nabij woonbestemmingen is gelegen, is het niet wenselijk en toegestaan om ter plaatse alle bedrijfsactiviteiten zonder meer toe te laten. Uit een analyse (zie paragraaf 4.3) is gebleken dat bedrijven van milieucategorie 1, 2 en 3.1 kunnen worden toegestaan. Een overzicht van de specifiek ter plaatse toegestane bedrijfsactiviteiten is opgenomen in bijlage 1: 'Lijst van bedrijfstypen'.

2.4 Parkeren

Voor het planvoornemen worden de parkeerkencijfers gehanteerd zoals deze gepubliceerd zijn door het CROW (publicatie 317). Het gebied betreft een 'weinig stedelijk gebied' gelegen in 'rest bebouwde kom' waarbij de gemeente uitgaat van de gemiddelde norm.

Woningen, koop

woningtype	minimale parkeerbehoefte	maximale parkeerbehoefte	gemiddelde parkeerbehoefte
vrijstaand	1,9	2,7	2,3

Op basis hiervan bedraagt de parkeerbehoefte binnen de bestemming 'Wonen':

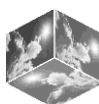
- 1 woning x 2,3 parkeerplaatsen = 2 parkeerplaatsen.

Binnen de bestemming 'Wonen' dient dit aantal parkeerplaatsen op eigen terrein minimaal aanwezig te zijn. Hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar.

Bedrijven, per 100 m2 bvo

type	minimale parkeerbehoefte	maximale parkeerbehoefte	gemiddelde parkeerbehoefte
bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief	2,1	2,6	2,35
bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief	0,8	1,3	1,05
bedrijfsverzamel- gebouw	1,7	2,2	1,95

Het bedrijfsvloeroppervlak aan bedrijfsgebouwen bedraagt in de nieuwe situatie circa 2.400 m². Op basis van de gemiddelde parkeerbehoefte volgt dat bij een arbeidsextensief en bezoekersextensief bedrijf 24 x 1,05 parkeerplaatsen = 25 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Op basis van de beschikbare ruimte kunnen binnen de bestemming 'Bedrijf' op eigen terrein deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd.



Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit de beleidsplannen voor het plangebied weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede uitgangspunt voor het lokale maatwerk zullen zijn.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend,



bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

De SVIR voorziet in één onderwerp dat op het plangebied van toepassing zijn. Er is sprake van het een radarverstoringsgebied.

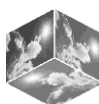
Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden is naast de SVIR op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hier wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De SVIR (zie paragraaf 3.2.1) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Met het Barro geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken.

Door middel van het Barro worden voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gesteld ten behoeve van de verwerking in bestemmingsplannen. In het SVIR is aangegeven wat het nationale belang is van het stellen van regels voor deze onderwerpen. De algemene regels in het Barro hebben vooral een conserverend/beschermend karakter waardoor geformuleerde nationale belangen niet belemmerd worden door ontwikkelingen die middels bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt. Voor een aantal onderwerpen geeft het Barro de opdracht dan wel de mogelijkheid aan provincies om bij provinciale verordening regels te stellen. Tevens geeft de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) uitwerking aan enkele bepalingen in het Barro.

Het Barro voorziet in een regeling voor het radarverstoringsgebied. Voor het plangebied heeft dit geen verdere consequenties.



3.2.3 Ladder van duurzame verstedelijking

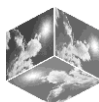
De 'ladder voor duurzame verstedelijking' (verder: de Ladder) is juridisch verankerd in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ingevolge de Ladder moet een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' in de toelichting gemotiveerd worden met behulp van drie opeenvolgende stappen. De stappen betreffen:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Ingevolge stap 1 dient allereerst sprake te zijn van een 'stedelijke ontwikkeling'. Met het planvoornemen wordt het gewijzigd gebruik planologisch geregeld waarbij het aantal woningen gelijk blijft (agrarische bedrijfswoning wordt burgerwoning) en het bebouwd oppervlak aan bedrijfsbebouwing afneemt. In casu wordt immers een agrarische bedrijfsbestemming gewijzigd naar een reguliere bedrijfsbestemming waarbij het bebouwd oppervlak afneemt met circa 800 m² van 3.200 m² tot 2.400 m².

In onderhavig geval is er dus slechts sprake van een functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning en van een agrarische bedrijfsbestemming naar een reguliere bedrijfsbestemming. Er is dus geen sprake van een toename van de bebouwingsmogelijkheden, maar juist een afname van het bebouwd oppervlak van circa 800 m². Uit de rechtspraak (ABRvS 5 augustus 2015, nr. 201500276/1/R2) blijkt dat een enkele functiewijziging in beginsel onvoldoende is voor het kwalificeren als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is van belang of er sprake is van nieuw ruimtebeslag en dus of de bebouwingsmogelijkheden al dan niet toenemen (zie R.J.J. Aerts, L. van der Muelen, "De ladder voor duurzame verstedelijking. Een trede terug?", Gst. 2016/92, p 497).

Dit is anders als de functiewijziging van dusdanige aard en omvang is dat ook zonder nieuw ruimtebeslag sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Recentelijk heeft de Afdeling een uitspraak gedaan (ABRvS 20 april 2016, nr. 201503895/1/R2) waarin is ingegaan op de vraag of een ontwikkeling waarin geen sprake is van nieuw ruimtebeslag, maar alleen een functiewijziging toch kan worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Afdeling overweegt dat een bestemmingsplan dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, in beginsel niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid Bro, tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft



dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In deze uitspraak was de functiewijziging niet van een zodanige aard dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Van een dergelijke ontwikkeling is bijvoorbeeld sprake bij het realiseren van een hotel met 13 verdiepingen en maximaal 160 kamers (ABRvS 20 april 2016, nr. 201505548/1/R2).

In de eerstgenoemde uitspraak van 20 april 2016 acht de Afdeling het ook relevant dat in het voorheen geldende bestemmingsplan reeds een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen die de ontwikkeling (detailhandel) mogelijk maakte.

In onderhavige situatie is alleen sprake van een functiewijziging. Het ruimtebeslag neemt zelfs af met circa 800 m². Verder biedt het vigerende bestemmingsplan ook een wijzigingsbevoegdheid naar de functie c.q. bestemming 'Bedrijf'.

Ten aanzien van de functiewijziging van agrarische bedrijfswoning naar één reguliere woning wordt opgemerkt dat volgens de jurisprudentie (ABRvS 8 april 2015, nr. 201401119/1/R1) zelfs bij het realiseren van 9 woningen geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Bij het realiseren van één nieuwe burgerwoning is er dus geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

In het kader van de ladder wordt het planvoornemen dus niet gezien als een stedelijke ontwikkeling en is artikel 3.1.6, tweede lid Bro niet van toepassing. Verdere toetsing aan de duurzaamheidsladder is niet noodzakelijk.

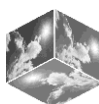
3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening (structuurvisie RO) geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO vastgesteld. De wijzigingen die in de herziening zijn verwerkt zijn het gevolg van onder meer besluiten op het gebied van het natuurnetwerk en de zorgvuldige veehouderij.

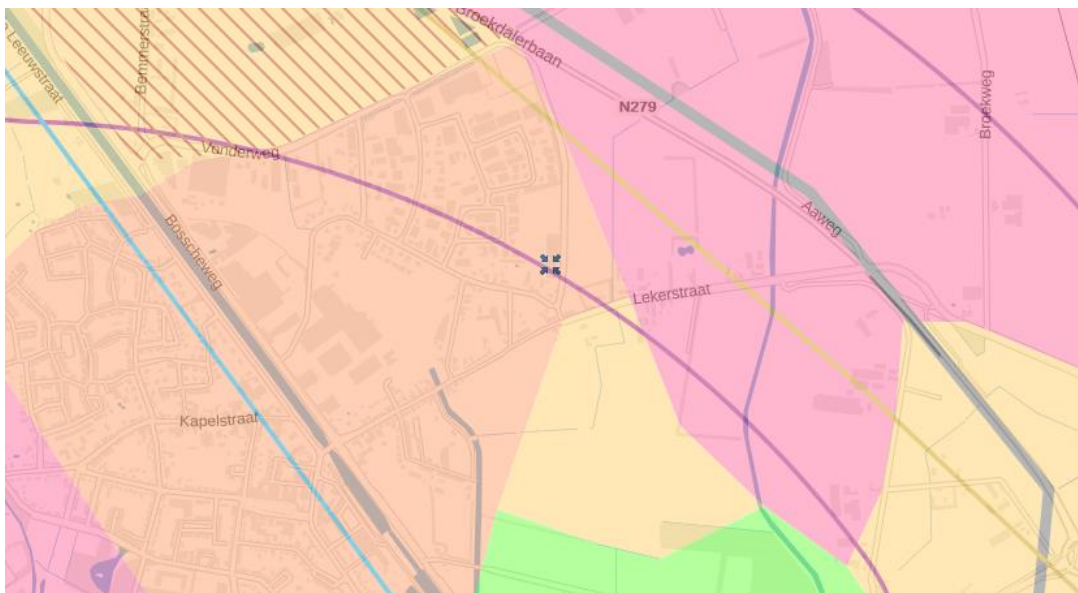
Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moeten aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.



Voor wat betreft de markt is het van belang dat de gunstige ligging wordt benut. De ligging ten opzichte van andere economische clusters in Europa is uitstekend. Met de (internationale) bereikbaarheid is het echter slechter gesteld. Dit vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt in het provinciale beleid. Belangrijk is om netwerken te vormen, tussen de kennisindustrie, regionale economische clusters en Europese clusters. Daarnaast is veiligheid een belangrijk aspect.

Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden. De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name ook het landschapsbeheer.

Duurzaamheid is nog steeds een belangrijk onderwerp binnen de ruimtelijke ordening. Er moet op zoek gegaan worden naar alternatieve mogelijkheden om energie op te wekken. Zo kan gewerkt worden aan een gezondere leefomgeving.



Uitsnede structurenkaart SRO

Het plangebied is binnen de structuurvisie RO aangeduid als 'Kernen in landelijk gebied' en het achterste gedeelte van het perceel is gelegen binnen de 'Tracezone Brainport-Oost'. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen.



De N279 is een belangrijke noord-zuidverbinding in de provincie Noord-Brabant. De provincie streeft naar een verbetering van de internationale bereikbaarheid van BrabantStad met omliggende stedelijke netwerken over de weg. Ook de regionale bereikbaarheid over de weg tussen en in de steden moet verbeteren.

De functies wonen en bedrijvigheid die met de ontwikkeling ter plaatse van het plangebied worden toegestaan passen binnen het beleid voor het landelijk gebied en de verstedelijkingsbehoefte. Derhalve sluit onderhavige ontwikkeling aan bij het beleid uit de structuurvisie RO. Gelijktijdig met de structuurvisie is de 'Verordening ruimte 2014' vastgesteld. In de verordening zijn de regels opgenomen waarmee gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen en procedures rekening moeten houden.

3.3.2 Verordening Ruimte 2014

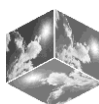
Op 10 juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 (Vr 2014) door Provinciale Staten opnieuw vastgesteld (in werking getreden op 15 juli 2015). De Vr 2014 is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat derhalve onderwerpen die in de visie naar voren komen.

Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit zal geschieden, alsmede regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

Een van de hoofdlijnen van de Vr 2014 heeft betrekking op de ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze kernkwaliteiten zijn in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en meer concreet en specifiek in de uitwerking van de Structuurvisie, door middel van Gebiedspaspoorten uitgewerkt. Gebiedskenmerken zijn de spil van ruimtelijke kwaliteit: het gaat daarbij om het verbinden van de opgave met de plek. In de Vr 2014 is de bevordering van ruimtelijke kwaliteit concreet vertaald in twee principes: zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap.

De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit behelst in hoofdzaak de regel dat de geboden ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder geldt als regel het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zo veel mogelijk voorkomen worden. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Het planvoornemen ziet op een ontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied. Nieuw ruimtebeslag is niet aan de orde. Het planvoornemen voldoet aan artikel 3 van de Verordening.



Bestaand stedelijk gebied

De kernen in het landelijk gebied maken onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling voorziet in de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Van nieuwbouw van een woning is geen sprake.

Voor de toekenning van een bedrijfsbestemming gelegen in een kern in landelijk gebied geldt een oppervlakte van het bouwperceel van maximaal 5.000 m². De voorgestane bedrijfsbestemming binnen plangebied heeft een oppervlak van 4.400 m². Het planvoornemen past derhalve binnen de regels van artikel 6 van de Verordening.

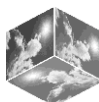
3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Laarbeek 2010-2020

In de structuurvisie van de gemeente Laarbeek is de visie op de verdere ontwikkeling van de gemeente Laarbeek voor de komende 10 jaar vastgelegd. Deze visie kent een bepaalde mate van globaliteit om integraal de verbanden tussen de gewenste ontwikkeling in beeld te kunnen brengen. Eenmaal tot stand gekomen vormt de visie voor het bestuur en de raad het uitgangspunt voor de afweging bij elke belangrijke ruimtelijke beslissing en voor de inzet van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten zoals bestemmingsplannen en de inzet van menskracht. Het betreft geen dichtgetimmerd eindplan, maar het vertrekpunt van de gemeente voor gesprekken met andere overheden, marktpartijen en partners om ontwikkelingen en investeringen in de gemeente te initiëren.



Uitsnede visiekaart



De visiekaart geeft voor de directe omgeving van het plangebied aan dat sprake is van 'segmentbepaling'. Deze bepaling heeft betrekking op het bedrijventerrein Bemmer IV. De gemeente heeft als doel om dit bedrijventerrein primair te segmenteren voor de autonome lokale groei (starters en doorgroeiers) en voor de opvang van grote verplaatsters uit Laarbeek en omgeving. Mocht blijken dat uitbreiding van Bemmer IV op enig moment aan de orde is, zal dit plaatsvinden in zuidoostelijke richting, aan de Schoondonkseweg, dus richting het plangebied.

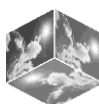
Gezien deze mogelijke ontwikkeling is de bedrijfsbestemming voor de bedrijfsgebouwen aan de Schoondonkseweg te rechtvaardigen. Op dit moment is ter plaatse reeds een startend bedrijf gevestigd.

De wijziging van de functie van de binnen het plangebied aanwezige bestaande bedrijfsbebouwing heeft geen invloed om de eventuele doorontwikkeling van bedrijventerrein Bemmer. De woonfunctie is reeds in de vorm van een agrarische bedrijfswoning ter plaatse toegestaan. De bedrijfsbestemming sluit aan bij de functie van een bedrijventerrein. Derhalve is de ontwikkeling niet in strijd met de beleidsuitgangspunten van de structuurvisie.

3.4.2 Landschapsinvesteringsregeling

In de provinciale Verordening Ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. De gemeente heeft op 2 oktober 2012 in de vorm van de Landschapsinvesteringsregeling beleid vastgesteld waarin concreet beschreven wordt in welke gevallen maatregelen ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap moeten worden getroffen en hoe deze maatregelen worden beoordeeld. Het beleid is van toepassing op alle ontwikkeling in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen, bijvoorbeeld middels een herziening, toch medewerking kan worden verleend.

Gezien het feit dat het een ontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied (zijnde geen buitengebied) betreft, geldt geen verplichting van een landschapsinvesteringsbijdrage.



Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

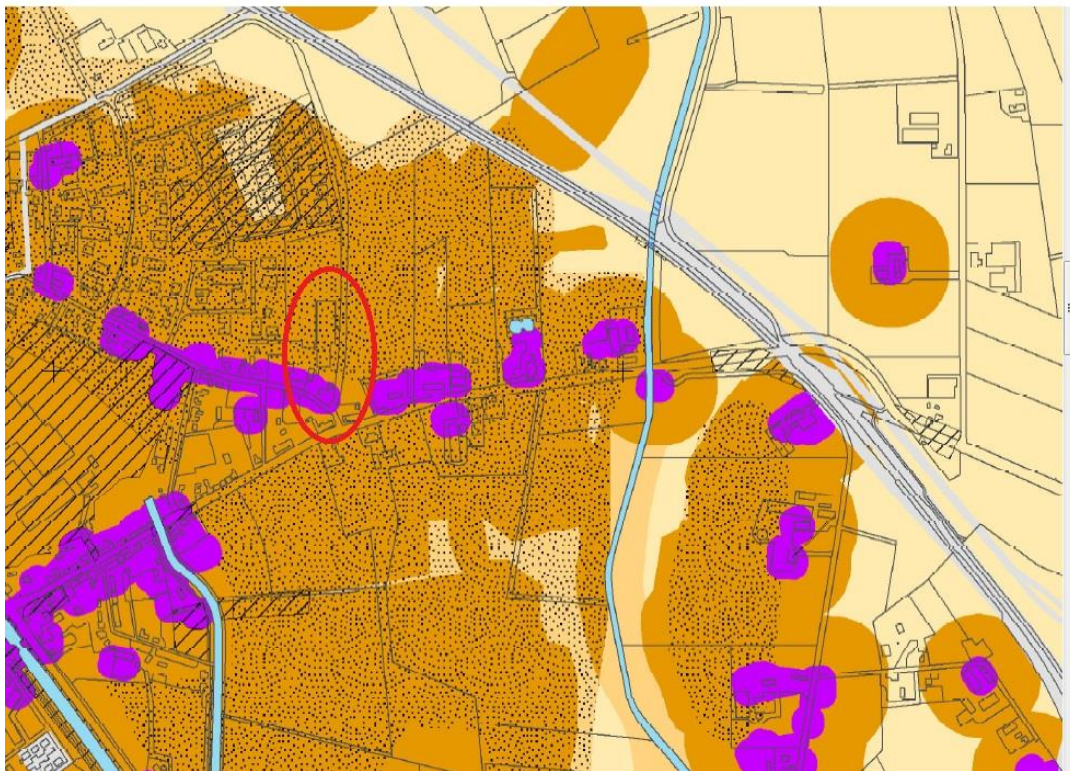
4.1 Algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

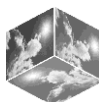
4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Het plangebied is op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Laarbeek aangeduid als categorie 4: gebied met een hoge archeologische verwachting (oranjebruin op onderstaande afbeelding) gelegen voor het overgrote deel op een esdek en categorie 3: gebied met een hoge archeologische verwachting (historische kernen linten) (paars op onderstaande afbeelding).



Uitsnede beleidskaart archeologie plangebied



Voor gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt dat archeologisch onderzoek nodig is bij grondwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,3 meter onder maaiveld of 0,5 meter bij een esdek. Voor de historische kern liggen de normen bij 250 m² en dieper dan 0,3 meter.

De wijziging van de bestemming ter plaatse van het plangebied waarbij geen nieuwe bebouwing is voorzien. Er wordt circa 800 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Ter plaatse van deze bebouwing is de bodem in het kader van de bouw van de bedrijfsbebouwing reeds geroerd en ter plaatse geen sprake is van archeologische waarden. Het planvoornemen heeft geen invloed op eventueel nog aanwezige archeologische waarden ter plaatse. Archeologisch onderzoek kan derhalve achterwege blijven.

4.2.2 Cultuurhistorie

De Cultuurhistorische Waardenkaart (provincie Noord-Brabant) geeft inzicht in de actuele en potentiële cultuurhistorische en archeologische waarden in de gemeente Laarbeek. Deze hangen onder andere samen met de wijze van ontginning. Op de cultuurhistorische waardenkaart is het plangebied niet nader aangeduid.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

Ook op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Laarbeek is het plangebied niet nader aangeduid.





Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart gemeente Laarbeek

Gezien het feit dat ter plaatse geen sprake is van cultuurhistorische waarden is dit aspect verder niet van invloed op het planvoornemen.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Bij de ontwikkeling van nieuwe functies dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven en inrichtingen om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Hierin wordt per bedrijfssoort en soort inrichting aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke richtafstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden.

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen wordt gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

- a. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
- b. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Het planvoornemen ziet op het planologisch-juridisch vastleggen van bedrijfsactiviteiten, binnen de bestaande meest noordelijk gelegen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aan de Schoondonkseweg (de meest zuidelijke aan agrarische bedrijfsgebouwen, circa 800 m², wordt gesloopt) en het vastleggen van een woonbestemming voor de voormalige agrarische bedrijfswoning Trentstraat 2a.

Binnen het plangebied is een milieugevoelige functie aanwezig, zijnde de woning Trentstraat 2a. De richtafstanden worden gemeten vanaf de achtergevel van de gevoelige functies. De



richtafstand is mede afhankelijk van het type gebied waarin een gevoelige functie zich bevindt. In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden: rustige woonwijk en gemengd gebied. De in de brochure vermelde afstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk (of daarmee vergelijkbaar omgevingstype). Voor een gemengd gebied (en daarmee vergelijkbare gebieden) gelden kleinere afstanden. In een gemengd gebied komen naast wonen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voor het plangebied wordt uitgegaan van het omgevingstype rustige woonwijk.

De afstand van de woning Trentstraat 2a inclusief planologisch geboden uitbreidingsruimte tot aan de voorgestane bedrijfsbestemming bedraagt circa 50 meter en tot de te handhaven loods ongeveer 75 meter. De woning Trentstraat 2a betreft tevens de woning die op de kortste afstand tot de loodsen is gelegen en dus maatgevend is.

Vanuit de publicatie Bedrijven en Milieuzonering moet met de volgende richtafstanden rekening gehouden worden:

milieucategorie	richtafstand
1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter

Dit betekent dat op basis van deze afstanden binnen de bedrijfsbestemming categorie 1 en 2 zondermeer kunnen worden toegestaan. Op basis van de bedrijfsbestemming zoals opgenomen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kom Beek en Donk' past dit tevens binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente Laarbeek. In dit bestemmingsplan is ook een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om binnen de bedrijfsbestemming categorie 3-bedrijven toe te staan. Gezien het gegeven dat het plangebied in de directe nabijheid van een bedrijventerrein is gelegen waarbinnen deze categorie bedrijven wordt toegestaan, wordt in het bestemmingsplan eveneens de mogelijkheid geboden om met een afwijkingsbevoegdheid de vestiging van categorie 3.1 toe te staan. Gezien de afstanden tussen de woning en de bedrijfsbestemming vormt dit geen belemmering.

Conform de beleidsuitgangspunten van de gemeente Laarbeek wordt de vestiging van nieuwe categorie 3.2 bedrijven binnen de grens van de bebouwde kom niet toegestaan.

De bedrijfsbestemming vormt derhalve geen belemmering voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning Trentstraat 2a en anderzijds is de woning Trentstraat 2a niet beperkend voor de bedrijfsactiviteiten.

Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering is er geen belemmering voor het planvoornemen.



4.4 Bodem- en grondkwaliteit

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

Met onderhavig planvoornemen wordt de bestemming gewijzigd. Derhalve dient aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt is voor woon- en bedrijfsbestemming. Er is een onderzoek naar de bodemkwaliteit uitgevoerd.

Uit het historisch bodemonderzoek (Econsultancy, LAA.TON.HIS, 15122111, d.d. 14 januari 2016) blijkt dat er binnen het plangebied geen aanwijzingen zijn gevonden die aanleiding geven om te veronderstellen dat ter plaatse sprake zou kunnen zijn van bodem- of grondwaterverontreiniging.

Conclusie

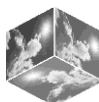
De bodem- en grondkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Het historisch bodemonderzoek is opgenomen in bijlage 2.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet door het planvoornemen. In en direct rond het plangebied zijn echter geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Laarbeek en die van invloed kunnen zijn op het plangebied.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. In de nabijheid van het plangebied komen geen rail- en wegtransportroutes voor uit de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Onderzoek is dan ook niet aan de orde. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien. In de nabijheid van het plangebied zijn geen rijks-, spoor- en waterwegen gelegen. Ook zijn er in de nabijheid van het plangebied geen buisleidingen aanwezig die een belemmering zouden kunnen vormen voor het planvoornemen.



Conclusie

Nabij het plangebied zijn er dus geen risicobronnen aanwezig die een belemmering zouden kunnen vormen voor het planvoornemen. De Risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (IPO) bevestigt dit. De afstand tot de op de uitsnede opgenomen buisleidingen bedraagt circa 500 meter.



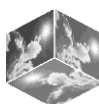
Uitsneden risicokaart Noord-Brabant

4.6 Flora en fauna

Ten aanzien van flora en fauna dient in eerste instantie rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen alsmede Natura 2000-gebieden.

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft de Strabrechtse Heide & Beuven, dat op meer dan 14 kilometer ten zuiden van het plangebied is gelegen. Gelet op de aard van de activiteiten in het plangebied en het feit het planvoornemen niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging, kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen geen negatieve invloed uitoefent op het natura 2000-gebied.

Het plangebied is gelegen nabij de EHS, zoals vastgelegd door de provincie Brabant. Gezien het feit dat het plangebied zelf geen onderdeel uitmaakt van de EHS en de aard van de beoogde activiteiten, kan worden geconcludeerd dat het plangebied geen invloed uitoefent op de EHS.



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

De bebouwing en het terrein worden reeds intensief gebruikt en er zijn geen bouwplannen voorzien. In de te slopen bedrijfsbebouwing zijn geen waarnemingen van vleermuizen bekend. Het is aannemelijk dat het planvoornemen niet van invloed is op de flora en fauna.

Conclusie

Er is géén ontheffing nodig in het kader van de Flora- en Faunawet. Omdat het plangebied niet is gelegen in een natuurgebied of in de EHS zijn de bepalingen uit de Natuurbeschermingswet niet van toepassing.

4.7 Geluidhinder

4.7.1 Wet geluidhinder

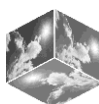
Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van de voorgenoemde geluidsbronnen. Indien een ruimtelijk plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron of wijziging van een bestaande geluidsbron (aanpassing weg) mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van het ruimtelijk plan.

4.7.2 Wegverkeerslawaaï

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald welke wegen zoneplichtig zijn en welke omvang een zone van de betreffende weg heeft. De planlocatie is gelegen aan de Trentstraat binnen de bebouwde kom en Schoondonkseweg buiten de bebouwde kom van Beek en Donk. De Trentstraat kent een maximum snelheid van 30 km/uur en de Schoondonkseweg kent een maximum snelheid van 60 km/uur.

Door de bestemmingswijziging verandert de agrarische bedrijfsbestemming in een bestemming 'Bedrijf'. De binnen het plangebied aanwezige woning is bestaand. Hierin vinden geen wijzigingen plaats.

Bedrijven zijn niet aan te merken als een geluidsgevoelige functie, waardoor toetsing aan de Wet geluidhinder niet aan de orde is. Een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting is zodoende niet noodzakelijk.



Conclusie

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmeringen geeft voor het planvoornemen.

4.8 Luchtkwaliteit en het besluit NIBM

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden, waarmee de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

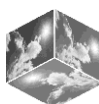
Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het NSL. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

In onderhavig geval is sprake van de wijziging van een agrarische bedrijfsbestemming naar een reguliere bedrijfsbestemming en een woonbestemming. Op basis van de getalsmatige grenzen van de 3%-grens mag aangenomen worden dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve hoeft voor het planvoornemen verder geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

Conclusie

Het planvoornemen is niet van invloed op de luchtkwaliteit, er zijn dan ook geen belemmeringen voor het planvoornemen.



4.9 Geurhinder en veehouderij

Vanaf 1 januari 2007 geldt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Deze Wet is van toepassing om te beoordelen of er door stankemissie uit veehouderijen ontoelaatbare overlast op de omgeving zal ontstaan. In de Wet geurhinder en veehouderij zijn afstandsnormen opgenomen die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een milieuvergunning aan een agrarisch bedrijf waarin vee wordt gehouden. Echter ook in de omgekeerde situatie, waarbij in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenoemde 'omgekeerde werking'). De gemeente is bevoegd om met een verordening af te wijken van de normen uit de wet. De binnen het plangebied voormalige agrarische bedrijfswoning wordt aangemerkt als een geurgevoelig object.

In de nabijheid van het plangebied zijn enkele agrarische bedrijven gelegen. Het dichtstbijzijnde object betreft Lekerstraat 8, op circa 85 meter van het plangebied. Op het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf wordt op basis van de vergunning uit 2008 jongvee gehouden. Ook het naastgelegen object Lekerstraat 10 is op basis van vergunninggegevens een rundveebedrijf.

In alle gevallen, zowel voor dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren, geldt op grond van artikel 5, eerste lid van de Wgv altijd een minimum afstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object:

- Binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.
- Buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 25 meter.

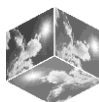
De ligging van het geurgevoelig object bepaalt of sprake is van ligging binnen of buiten de bebouwde kom.

Conclusie

Het geurgevoelig object 'Trentstraat 2a' is gelegen binnen de bebouwde kom. Derhalve geldt op basis van de Wvg een minimum afstand van 50 meter. Gezien de ruime afstand mag aangenomen worden dat het object voldoet aan de Wet geurhinder en veehouderij. Tevens hoeft geen rekening gehouden te worden met de zogeheten omgekeerde werking. De afstand tot het bebouwbare agrarisch bouwvlak is eveneens groter dan 50 meter.

4.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen leidingen gelegen die middels het bestemmingsplan planologische bescherming behoeven. De dichtstbijzijnde kabel of leiding met een planologische relevantie is op ruim 450 meter ten noordoosten van het plangebied gelegen. Het plangebied ligt buiten de beschermingszone van deze leiding, waardoor er geen belemmeringen zijn voor het planvoornemen. De reguliere leidingen (gas, water, elektriciteit) liggen gewoon in het bestaande straatprofiel en hebben verder geen consequenties.



4.11 Water

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Het projectgebied is gelegen in het beheersgebied van waterschap Aa en Maas. Dit waterschap hanteert onderstaande principes:

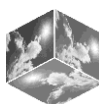
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling.

Het planvoornemen wordt in het kader van de Watertoets voorgelegd aan het watertoetsloket van het Waterschap Aa en Maas. De reactie van het waterschap zal in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt worden.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt planologisch-juridisch vastgelegd dat een woon- en bedrijfsfunctie in het plangebied mogelijk zijn. De bijbehorende activiteiten vinden plaats binnen de bestaande voormalige agrarische bebouwing en woning en het huidige ruimtebeslag op het perceel. Daarbij wordt voorzien in de sloop van circa 800 m² aan bestaande bedrijfsgebouwen. De gronden ter plaatse van deze bedrijfsbebouwing krijgen deels een woonbestemming. Er is geen nieuwe verharding voorzien. Dit betekent dat de oppervlakte aan verharding binnen van het plangebied afneemt en de waterhuishoudkundige situatie verbetert omdat hemelwater over een groter oppervlakte in de bodem kan infiltreren.

Conclusie

Het planvoornemen is in positieve zin van invloed op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.



Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Trentstraat 2a, Schoondonkseweg 1, Beek en Donk' is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Besluit omgevingsrecht (Bor). Als gevolg hiervan wordt in het bestemmingsplan niet meer gesproken over een plankaart, maar analoge of digitale verbeelding. Tevens is de benaming van de planvoorschriften gewijzigd in (plan)regels en vrijstellingen heten afwijkingen.

5.2 Algemeen

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

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

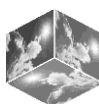
De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden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

5.3 Regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

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

De in het bestemmingsplan opgenomen regels zijn zoveel mogelijk overeenkomstig de regels van het geldende bestemmingsplan 'Kom Beek en Donk' opgesteld.



5.3.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1):

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Een aantal begrippen is standaard voorgeschreven in de SVBP 2012.

Wijze van meten (art. 2):

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2012.

5.3.2 Bestemmingsregels

Ter verkrijging van een logische opbouw wordt de navolgende volgorde in de bestemmingsregeling aangehouden voor de opgenomen bestemmingen:

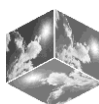
1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Nadere eisen (indien noodzakelijk)
4. Afwijken van de bouwregels (indien noodzakelijk)
5. Specifieke gebruiksregels (indien noodzakelijk)
6. Afwijken van de gebruiksregels (indien noodzakelijk)
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden (indien noodzakelijk)
8. Wijzigingsbevoegdheid (indien noodzakelijk)

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Vervolgens worden de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is. Met nadere eisen wordt bepaald dat het college van burgemeester en wethouders met inachtneming van de bij het plan te geven regels ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere voorwaarden kan stellen.

In de specifieke gebruiksregels staat aangegeven welke gebruik in ieder geval strijdig is met de bestemmingsomschrijving. Van de gebruiksregels kan tevens afgeweken worden middels een omgevingsvergunning voor meer gebruiksmogelijkheden (afwijken van de gebruiksregels).

Zowel ten aanzien van gebruik als bouwen geldt dat binnen een bepaalde marge kan worden voorzien in mogelijkheden om af te wijken van de bouw- en gebruiksregels. Deze mogelijkheden zijn opgenomen onder respectievelijk 'Afwijken van de bouwregels' en



'Afwijken van de gebruiksregels'.

Voor zover gewenst kan in de regels voor een bestemming worden voorzien in een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden. Deze vergunningstelsels dienen dan veelal ter bescherming van binnen de bestemming voorkomende waarden of ter bescherming van bijvoorbeeld ondergrondse leidingen.

In de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen onder welke voorwaarden een bestemming omgezet kan worden naar een andere bestemming. In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht. Hierbij wordt, conform SVBP2012, een alfabetische volgorde aangehouden.

Naast voornoemde veel voorkomende onderdelen van bestemmingsregels kan worden voorzien in een vergunningstelsel voor het slopen van bebouwing en specifieke procedureregels.

5.3.3 Algemene regels

In artikel 5, de anti-dubbeltelbepaling, wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk. In artikel 6 zijn algemene bouwregels opgenomen, met daarin regels voor ondergrondse bouwwerken. In artikel 7, 8 en 9 zijn algemene gebruiksregels, algemene afwijkings- en algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. In artikel 10 zijn de algemene procedureregels en in artikel 11 zijn de overige regels opgenomen, met een verwijzing naar de wettelijke regelingen.

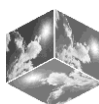
5.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 12) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan. In de Slotregel (artikel 13) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

5.3.5 Bestemming Bedrijf

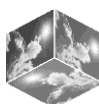
Het noordelijk deel van het plangebied wordt bestemd als 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming mogen bedrijven worden uitgeoefend die niet vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer en voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten die als bijlage 1 bij de regels is gevoegd.

De plaats waar bedrijfsbebouwing mag worden opgericht wordt vastgesteld met een bouwvlak. Met een maatvoeringsaanduiding wordt de maximale goot- en bouwhoogte bepaald.



5.3.6 Bestemming Wonen

Het zuidelijk deel van het plangebied krijgt de bestemming 'Wonen'. Daarbij wordt de plaats waar het hoofdgebouw van de woning opgericht mag worden aangegeven door middel van een bouwvlak. Het oprichten van bijgebouwen mag zowel binnen het bouwvlak als ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Binnen het bouwvlak van de woning wordt door middel van aanduidingen aangegeven dat het een vrijstaande woning betreft en wat de maximaal toegestane goothoogte is.



Hoofdstuk 6 Haalbaarheid

6.1 Inleiding

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

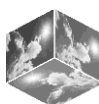
6.2 Economische haalbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Het plan wordt gerealiseerd door een particuliere initiatiefnemer. De gemeente Laarbeek heeft een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. In deze exploitatieovereenkomst heeft de gemeente het kostenverhaal geregeld. Het kostenverhaal is hierdoor anderszins verzekerd. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van het bestemmingsplan door de raad van de gemeente Laarbeek.

6.3 Conclusie

Aangenomen mag worden dat tegen dit planvoornemen geen overwegende economische bezwaren zullen bestaan.



Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Ontwerp:
 1. 1e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- b. Vaststelling:
 1. Vaststelling door de Raad
 2. 2e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- c. Beroep:
 1. (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
 2. Reactieve aanwijzing
 3. Beroep bij Raad van State

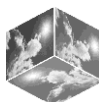
In het kader van deze procedure is een bezwarenprocedure mogelijk waarbij eenieder zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar kan maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het bestemmingsplan in zijn onherroepelijke vorm.

7.2 Vooroverleg met instanties

Het bestemmingsplan is voor vooroverleg bij de provincie Noord-Brabant aangemeld. De gemeente Laarbeek heeft van de provincie de mededeling ontvangen dat het vooroverleg is afgerond.

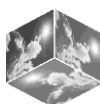
7.3 Vaststelling

P.M.



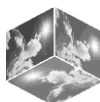
Bijlagen toelichting

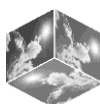




(ontwerp)

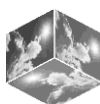
Bijlage 1 Lijst van bedrijfstypen

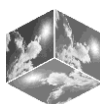




(ontwerp)

Bijlage 2 Historisch bodemonderzoek





(ontwerp)