

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

BESTEMMINGSPLAN

Kanaaldijk Aarle-Rixtel Gemeente Laarbeek

Toelichting



CRIJNS RENTMEESTERS BV

ing. M.J.M. Crijns

Vastgesteld d.d. 31 mei 2012

Hernieuwd vastgesteld d.d. 12 september 2013

INHOUD

TOELICHTING

1.	INLEIDING.....	5
1.1	Achtergrond	5
1.2	Ligging Plangebied	5
1.3	Leeswijzer	8
2.	PLANBESCHRIJVING	9
2.1	Huidige situatie	9
2.1.1	Aanwijzing in vigerend bestemmingsplan	10
2.2	Toekomstige situatie	11
2.2.1	Inleiding	11
2.3	Ruimtelijke en functionele aspecten	13
2.3.1	Verkeer en parkeren	13
2.3.2	Distributie Planologisch Onderzoek	15
3.	TOETS AAN RUIMTELIJK BELEID	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.1.1	Nota Ruimte.....	17
3.2	Provinciaal beleid.....	17
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	17
3.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant 2011.....	18
3.3	Gemeentelijk beleid	20
3.3.1	Bedrijventerreinen Structuurvisie Laarbeek	20
3.3.2	Detailhandelsnota	21
3.3.3	Aanwijzing in vigerend bestemmingsplan	22
4.	RUIMTELIJKE ASPECTEN.....	25
4.1	Stedenbouwkundig inpassing	25
4.1.1	Inpassing in de ruimtelijke structuur.....	25
4.1.2	Beeldkwaliteit.....	26
4.1.3	Bebouwingsvoorschriften.....	27
4.2	Landschappelijke inpassing.....	27
4.3	archeologie en cultuurhistorie.....	28
4.3.1	Archeologie en Cultuurhistorische waarden	28
5.	MILIEUASPECTEN	31
5.1	Bodemkwaliteit.....	31
5.2	Wet GeluidHinder	32
5.3	Luchtkwaliteit	33
5.4	Externe veiligheid	34
5.4.1	Inleiding	34
5.4.2	Bedrijven.....	34

5.4.3	Transport	35
5.5	Natuur en ecologie.....	35
5.5.1	Flora en faunawet.....	35
5.6	Waterhuishouding.....	38
5.6.1	Inleiding	38
5.6.2	Relevant beleid	38
5.6.3	Principes waterschap Aa en Maas.....	40
5.6.4	Geohydrologische situatie	41
5.7	Economische uitvoerbaarheid	44
6.	TOELICHTING OP DE PLANOPZET	45
6.1	Juridische planopzet.....	45
6.2	Toelichting op de verbeelding.....	45
6.3	Toelichting op de planregels.....	45
6.3.1	Inleiding	45
6.3.2	Toelichting op de bestemming 'Bedrijventerrein'	47
7.	OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE.....	49
7.1	VoorOverleg.....	49
7.2	Inpraak	49
7.3	ZIENSWIJZEN.....	49
7.4	Procedure	50

SEPARATE BIJLAGEN:

- Verkeersstudie, auteur: Plangroep Heggen, d.d. 6 juli 2011, rapportnummer 11.067
- DPO, auteur: Seinpost Adviesbureau BV, d.d. november 2011, rapportnummer 31114
- Verkennend bodemonderzoek, auteur: milieuadviesbureau Amitec BV, d.d. 13 oktober 2011, rapportnummer 11.719-NEN.01
- HNO-Tool Waterschap Aa en Maas
- Flora- en faunaonderzoek, auteur: Faunaconsult, d.d. februari 2012
- Vooroverlegreactie Waterschap Aa en Maas, d.d. 4 januari 2012, kenmerk: 2011/300160
- Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant, d.d. 16 januari 2012, kenmerk: C2059457/2873493
- Akoestisch onderzoek, auteur: SRE Milieudienst, d.d. 8 maart 2012, projectnummer 506585
- Luchtkwaliteitsonderzoek, auteur: SRE Milieudienst, d.d. 12 maart 2012, projectnummer 506585
- Responsnota ontwerp-bestemmingsplan Kanaaldijk – Aarle-Rixtel (zienswijzenverslag terinzagelegging 9 januari 2012 t/m 22 februari)

1. INLEIDING

1.1 ACHTERGROND

Door Verheijen Beheer BV is aan Crijns Rentmeesters bv opdracht verleend voor het opstellen van het bestemmingsplan 'Kanaaldijk Aarle-Rixtel'. Verheijen Beheer BV is voornemens het perceel Aarle-Rixtel C 4255 te herontwikkelen naar de bestemming bedrijventerrein. Het plangebied is gelegen binnen de kom Aarle-Rixtel. De locatie kent thans reeds een bedrijfsbestemming en maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Helmondseweg - Kanaaldijk.

De locatie aan de Kanaaldijk ongenummerd wordt herontwikkeld naar een bedrijfsbestemming met een gewijzigde/verruimde mogelijkheid voor het gebruik. De reeds aanwezige bouwvergunning voor een bedrijfscomplex voor een transportbedrijf wordt niet meer gerealiseerd. In de nieuwe opzet wordt een bedrijfscomplex van een hoge beeldkwaliteit gerealiseerd dat plaats biedt voor o.a. Perifere Detailhandel (discounter).

De beoogde ontwikkeling is besproken in de collegevergadering van Burgemeester en Wethouders van 5 april 2011. Het college heeft in deze vergadering in principe ingestemd met een verzoek tot vestiging van een discounter op de locatie. Het College heeft hier echter een aantal voorwaarden aan verbonden:

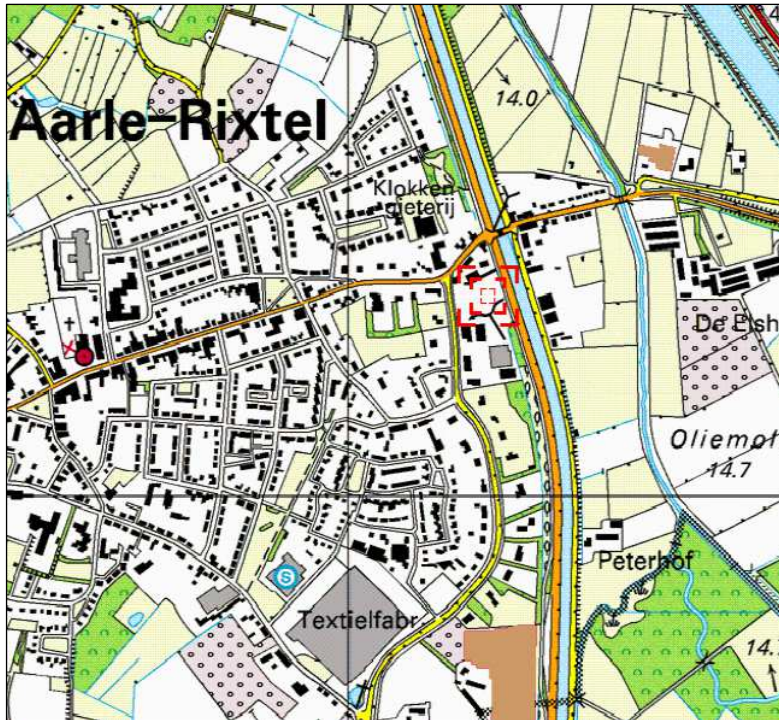
1. De werkgroep verkeer wordt verzocht om te adviseren over de vormgeving van de ontsluiting op de Kanaaldijk;
2. Dorpsplatform Aarle-Rixtel, GOOL en Centrummanagement worden uitgenodigd om vertrouwelijk en opiniërend over het verzoek van gedachten te wisselen;
3. Het college stemt niet in met de vestiging van medische dienstverlening op het bedrijventerrein Kanaaldijk-Helmondseweg.

Inmiddels heeft Plangroep Heggen de verkeerstudie "Poort van Laarbeek" Aarle-Rixtel (6 juli 2011) uitgevoerd. Uit deze studie is gebleken dat een veilige en functionele, verkeerscirculatie en parkeervoorziening kan plaats vinden in relatie met de beoogde herontwikkeling. Wel zullen er nog enkele verkeerstechnische aanpassingen aan de Kanaaldijk gerealiseerd dienen te worden.

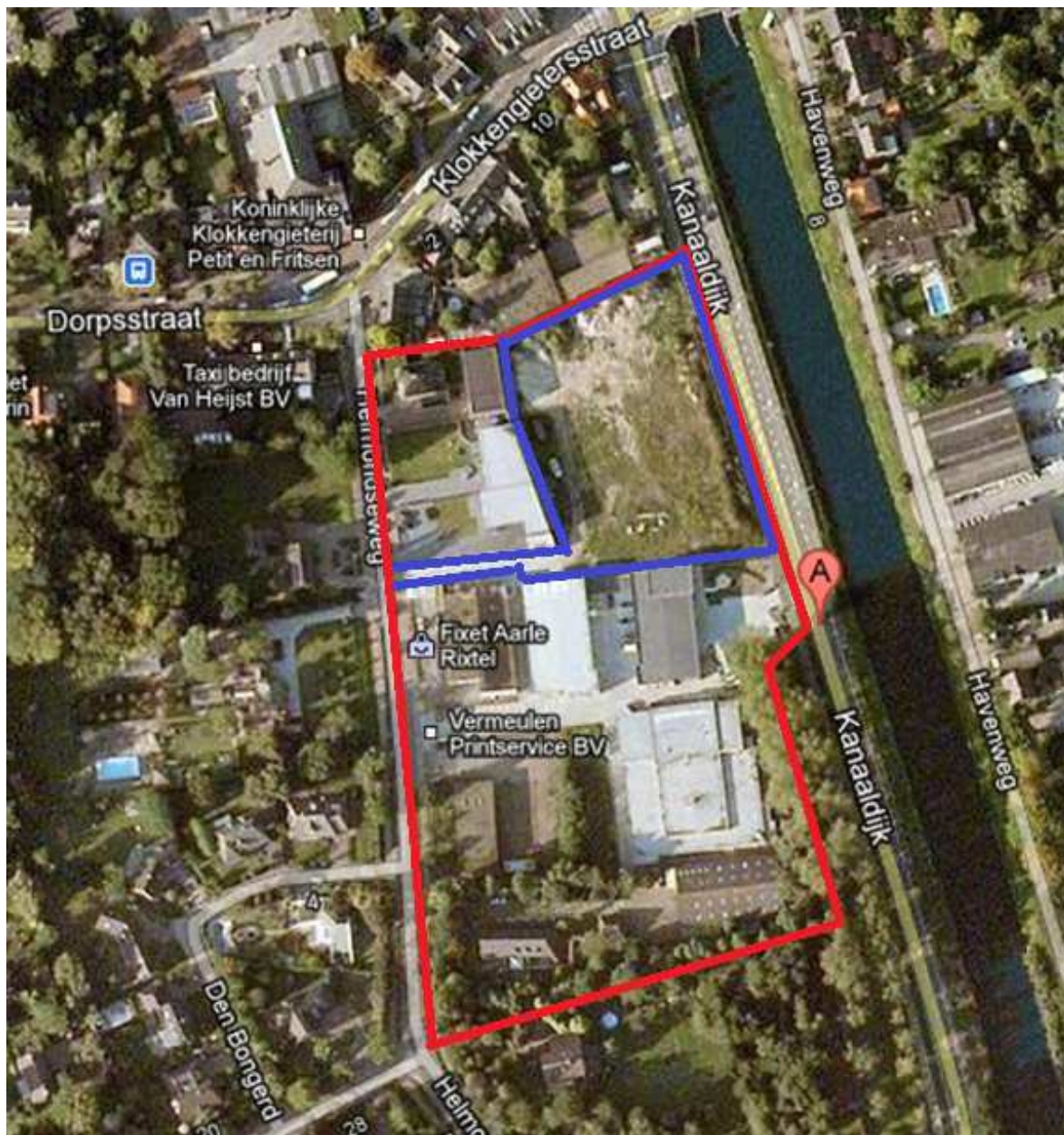
De herontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied naar de bestemming bedrijventerrein wordt derhalve een bestemmingsplanprocedure voor herziening van het bestemmingsplan doorlopen. Onderhavig document bevat de toelichting van het bestemmingsplan. Bij deze toelichting behoren de regels en de verbeelding.

1.2 LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen in de kom van de kern Aarle-Rixtel. Het bedrijventerrein kanaaldijk-Helmondseweg is gelegen ten oosten van de kern Aarle-Rixtel. Figuur 1 betreft een topografische kaart van het plangebied en de omgeving en figuur 2 betreft een luchtfoto van het plangebied en de ligging ten opzichte van de kern.



Figuur 1: Topografische kaart van Oostelijke deel van de kern Aarle-Rixtel, waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 2: Luchtfoto van bedrijventerrein Kanaaldijk – Helmondseweg (rood omlijnd) met daarbinnen het plangebied (blauw omlijnd).

Het plangebied is gelegen tussen de Kanaaldijk en de Helmondseweg. Het perceel kent een afzonderlijke ontsluiting op de Helmondseweg tussen Helmondseweg 7 en 7a. Het plangebied is kadastraal bekend als: gemeente Aarle-Rixtel, sectie C, nummer 4255. Het plangebied heeft een oppervlakte van 0.62.01 ha. Figuur 3 betreft een uitsnede van de kadastrale kaart van het plangebied.



Figuur 3: Kadastraal overzicht plangebied.

1.3 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 worden de huidige en de toekomstige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 van deze toelichting worden de uitgangspunten van rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid die betrekking hebben op de herontwikkeling, verwoord. Hoofdstuk 4 geeft het gevoerde onderzoek naar de relevante planologische aspecten weer. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het project aangetoond. Hoofdstuk 6 bevat de conclusie.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 HUIDIGE SITUATIE

Het projectgebied is gelegen op het bedrijventerrein Kanaaldijk - Helmondseweg, ten oosten van de kern Aarle-Rixtel in de gemeente Laarbeek. De gemeente Laarbeek is een landelijke gemeente in het oosten van Brabant. De gemeente is gelegen tussen de stedelijke gebieden van Eindhoven-Helmond en Uden-Veghel. Op twee plaatsen wordt de gemeente doorsneden door kanalen met een belangrijke transportfunctie voor goederen. Het gaat hierbij om de Zuid-Willemsvaart en het Wilhelminakanaal. De N279, de verbindingsweg van de A67 naar de A50 te Veghel en de A2 te 's-Hertogenbosch vormt de belangrijkste transportas voor wegverkeer die door de gemeente loopt.

Het plangebied is gelegen direct aan de Zuid-Willemsvaart op het bedrijventerrein "Kanaaldijk – Helmondseweg". Het bedrijventerrein Helmondseweg – Kanaaldijk is een klein bedrijventerrein van ca. 2 hectare. Het bedrijventerrein biedt thans plaats aan detailhandel (o.a. Fixet) en productiebedrijvigheid (o.a. print-service). Het bedrijventerrein vormt de dorpsentree (poort) vanaf Helmond langs het kanaal. Het plangebied is nog niet ontwikkeld en ligt thans braak en is enigszins verrommeld. De dorpsentree is hiermee niet fraai te noemen. De overige bedrijfsbestemmingen binnen dit bedrijventerrein zijn wel reeds gerealiseerd. Het plangebied sluit aan de achterzijde (westzijde) aan tegen een aantal kleinschalige ambachtelijke bedrijven met een bedrijfswoning gelegen aan de Helmondseweg. Aan de noordzijde grenst de locatie aan de achtertuinen van de woonbestemmingen aan de Klokkengietersstraat. Aan de overkant van de Klokkengietersstraat ligt de klokkengieterij van Petit & Fritsen. Dit bedrijf maakt geen onderdeel uit van het bedrijventerrein.

Voor het plangebied is reeds een bouwvergunning verleend voor een groot bedrijfscomplex. De initiatiefnemer wil deze vergunning intrekken zodra onderhavige bestemming is gerealiseerd. Een nieuwe vergunning voor de activiteit bouwen voor de herziene bestemming is reeds in voorbereiding.



Figuur 4: Kanaaldijk: Entree vanuit Helmond

Het plangebied ligt thans braak en wordt incidenteel gebruikt voor de opslag van containers en grond. Onderstaand zijn foto's van het plangebied weergegeven:



Figuur 5: Huidige situatie projectgebied

Het perceel heeft thans een rommelige uitstraling. Vanuit de Kanaaldijk bestaat zicht op de achterzijden van de woningen en bedrijven aan de Klokkengietersstraat.



Figuur 6: Kanaaldijk vanaf de brug in Aarle-Rixtel

2.1.1 Aanwijzing in vigerend bestemmingsplan

Gemeente Laarbeek heeft op 3 juni 2004 een bestemmingsplan 'Kom Aarle-Rixtel' vastgesteld. Het bestemmingsplan is op 7 december 2004 goedgekeurd door GS. Figuur 6 betreft een uitsnede van het bestemmingsplan waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 7: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kom Aarle-Rixtel'.

Het plangebied is in het bestemmingsplan 'Kom Aarle-Rixtel' aangewezen als 'Bedrijfsdoeleinden'. Initiatiefnemer heeft op basis van het vigerende bestemmingsplan, waarin het plangebied de aanduiding transport heeft, een bouwvergunning aangevraagd voor een bouwmaterialenhandel. De bouwvergunning hiervoor is reeds verleend. In paragraaf 3.3.2. is het vigerende bestemmingsplan beschreven

Het bestemmingsplan biedt voor de locatie geen mogelijkheden om de beoogde herontwikkeling binnenplans te regelen. Dit betekent dat een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is om een herontwikkeling van de locatie naar de bestemming bedrijventerrein mogelijk te maken.

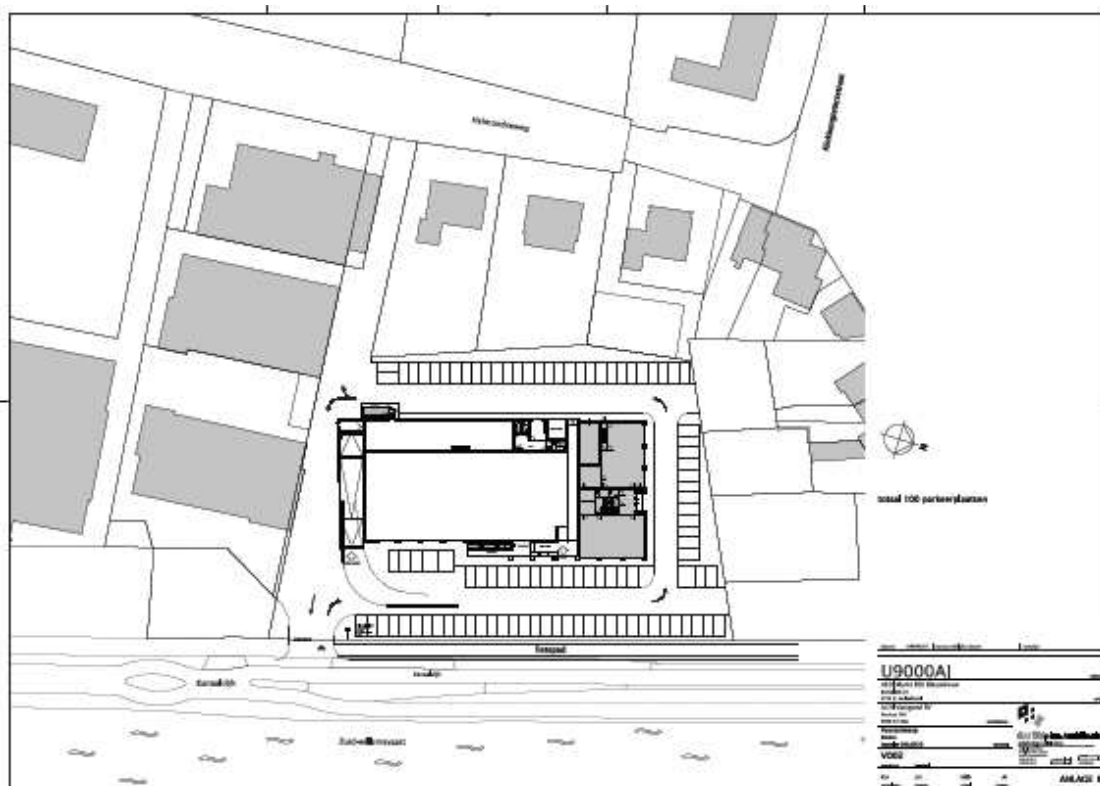
2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.2.1 Inleiding

De locatie aan de Kanaaldijk ongenummerd wordt herontwikkeld naar een bedrijfsbestemming met een gewijzigde/verruimde mogelijkheid voor het gebruik. De reeds aanwezige bouwvergunning voor een bedrijfscomplex voor een transportbedrijf wordt niet meer gerealiseerd. In de nieuwe opzet wordt een bedrijfscomplex van een hoge beeldkwaliteit gerealiseerd die plaats biedt voor o.a. Perifere Detailhandel (discounter). Onderhavig initiatief heeft dan ook enkel betrekking op een wijziging/verruiming van de toegestane functies binnen een bestaande bedrijventerrein en binnen een bestaande bedrijfsbestemming. De vigerende mogelijkheid om op de locatie een

transportbedrijf te vestigen komt daarmee te vervallen. De wijzigingsbevoegdheid om op de locatie een bedrijf met milieucategorie 3 te vestigen komt eveneens te vervallen. De mogelijkheid om een bedrijfswoning te realiseren blijft behouden. De beoogde bedrijfsbestemming biedt plaats aan onder meer expliciet aangeduide detailhandelsbedrijven.

De bedrijfsbestemming met ca. 2000 m² bruto-vloeroppervlak (bvo) wordt ontsloten via de Kanaaldijk en via de Helmondseweg. Aan de voor- en achterzijde en aan één zijkant worden in totaal 100 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de normstelling de parkeernorm zoals vastgelegd in de CROW – notitie no. 182 en het parkeerbeleidsplan gemeente Laarbeek (maart 2008). De bestemming biedt tevens plaats voor een bedrijfswoning. Onderstaand figuur geeft een indicatief overzicht van de locatie na de beoogde herontwikkeling. Een bedrijfswoning is thans niet opgenomen. Bestemmingsplanmatig wordt de mogelijkheid opgehouden om in een latere fase met een omgevingsvergunning alsnog een bedrijfswoning te ontwikkelen.



Figuur 8: Indicatieve inrichting perceel Kanaaldijk ongenummerd na herontwikkeling.



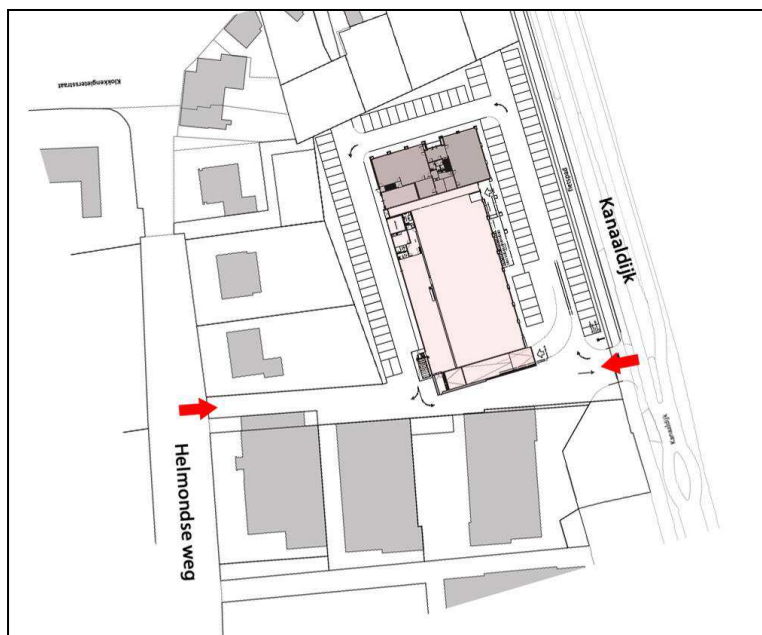
Figuur 9: Schetsontwerp/vooraanzicht invulling van de locatie.

2.3 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ASPECTEN

De gewijzigde/verruimde gebruiksmogelijkheden van het bedrijventerrein bieden onder meer plaats aan een detailhandelsvoorziening met een totaal bruto vloeroppervlak (bvo) van ca. 2000 m². Op de locatie is in de eerste plaats de vestiging van een Aldi supermarkt voorzien met een bvo van 1230 m². Daarnaast resteert in het beoogde bouwblok nog ca. 800m² uitgeefbaar bvo, verdeeld over 2 verdiepingen. De invulling van deze ruimte is momenteel nog niet bekend.

2.3.1 Verkeer en parkeren

Het plangebied zal ontsloten worden via de Kanaaldijk en de Helmondseweg. Onderstaande figuur betreft een weergave van de ontsluiting. Beide ontsluitingspunten zijn gelegen binnen de bebouwde kom van Aarle-Rixtel. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er een goede en veilige verkeersontsluiting van het perceel wordt gerealiseerd. In dit kader is een verkeersstudie door Plangroep Heggen (6 juli 2011) "Poort van Laarbeek" uitgevoerd. Deze Verkeersstudie behoort als separate bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De studie geeft een inzicht in de te verwachte verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen, waarbij tevens inzichtelijk wordt gemaakt of de te verwachte verkeersstromen binnen de huidige verkeersstructuur veilig kunnen worden afgewikkeld. Tevens zijn aanbevelingen gedaan voor een veilige verkeerskundige inpassing van de ontsluitingspunten. De parkeerplaatsen (ca. 100 plaatsen) zijn gesitueerd aan de oost-, west- en noordzijde van het gebouw. In navolgende figuur is de voorgenomen invulling weergegeven.



Figuur 10: Ontsluiting van het plangebied via Helmondseweg (west) en Kanaaldijk (oost).

Uit de verkeersstudie “Poort van Laarbeek” van Plangroep Heggen kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

De ontsluiting via de Helmondseweg

Het inpassen van de ontsluiting via de Helmondseweg is, gezien de huidige functie en vormgeving van de Helmondseweg op een goede en veilige manier te realiseren. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de volgende aandachtspunten:

- In de huidige situatie ontbreekt ter plaatse een fysieke scheiding tussen de rijweg en het fietspad. Met de extra verkeersgeneratie t.g.v. de nieuwe functies is het realiseren van een fysieke scheiding tussen rijweg en fietspad aan te bevelen. Op deze manier wordt de locatie van de inrit afgebakend en wordt de fietser beter beschermd.
- Bij het inpassen van deze inrit is het aan te bevelen een duidelijk onderscheid aan te brengen tussen de toerit naar het parkeerterrein van de nieuwe ontwikkeling (Poort van Laarbeek) en de daarop aansluitende inrit naar het parkeren van de Fixet.

De ontsluiting via de Kanaaldijk

Voor het inpassen van een veilige ontsluiting van het plangebied aan de zijde van de Kanaaldijk is aanpassing van het wegvak ter plaatse noodzakelijk. Ondanks het feit dat het de kleinste verkeersstroom betreft, vormt de afwikkeling van het verkeer komende vanuit het zuiden dat het plangebied wil benaderen, een knelpunt in de verkeerveiligheid. Door de hoge intensiteiten op de Kanaaldijk zal dit verkeer in de huidige situatie regelmatig moeten halteren op de rijbaan om tegemoetkomend verkeer te laten passeren alvorens het plangebied op te kunnen rijden. Dit wachtend verkeer vormt een potentieel gevaar voor achterop komend verkeer dat, gezien de korte afstand tot de komgrens, de situatie met relatief hoge snelheid nadert. Een dergelijke situatie is vanuit verkeersveiligheid niet gewenst.

Om een ontsluiting aan de kanaaldijk te realiseren dient een opstelruimte te worden gecreëerd voor het wachtende autoverkeer buiten de doorgaande rijbaan. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de volgende aandachtspunten:

- Voor het autoverkeer komende uit het zuiden dient een voorsorteervak te worden gecreëerd, buiten de doorgaande rijbaan.
- In de huidige situatie ontbreekt ter plaatse een fysieke scheiding tussen de rijweg en het fietspad. Met de extra verkeersgeneratie t.g.v. de nieuwe functies is het realiseren van een fysieke scheiding tussen rijweg en fietspad aan te bevelen. Op deze manier wordt de locatie van de inrit afgebakend en wordt de fietser beter beschermd.

Parkeervoorziening nieuwe ontwikkeling

Bij de ontwikkeling van degelijke winkelfuncties is het realiseren van voldoende parkeergelegenheid cruciaal. Om de parkeerbehoefte te berekenen wordt gebruik gemaakt van parkeernormen en parkeerkengetallen.

In de CROW-notitie no. 182: 'Parkeerkengetallen' zijn kengetallen opgenomen voor o.a. winkelfuncties. Deze kengetallen zijn ook opgenomen in de ASVV 2004 (CROW) en zijn uitgesplitst naar de stedelijkheidsgraad van de situatie. De opgenomen kengetallen voor de beoogde functie (discountersupermarkt) en de omgeving (wijk-, buurt- en dorpscentra) laten zich vertalen in een minimale parkeernorm van 3,75 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Uitgaande van het programma van 2.000 m² bvo resulteert dit in een minimale parkeernorm van 75 parkeerplaatsen.

In het voorliggend ontwerp wordt rekening gehouden met de realisatie van 100 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiermee wordt dus ruimschoots voldaan aan de te verwachten en genormeerde parkeerbehoefte van de nieuwe functies.

Sluipverkeer

Ten tijde van de ochtend- en avondspits vindt momenteel congestie plaats rondom het kruispunt Kanaaldijk – Klokkengieterstraat. Met de realisatie van het bouwplan en de ontsluiting van de nieuwe parkeervoorziening aan zowel de Helmondseweg als aan de Kanaaldijk ontstaat een nieuwe verbinding tussen deze beide wegen. Deze nieuwe verbinding zou daarom gebruikt kunnen gaan worden om de wachttijd rondom het kruispunt Kanaaldijk-Klokkengieterstraat te ontlopen.

De verbinding loopt echter over het parkeerterrein van de nieuwe ontwikkeling. Op het parkeerterrein maakt de automobilist gebruik van de zelfde ruimte als de voetganger met of zonder winkelwagen. De rijsnelheid ter plaatse is stapvoets. Hierdoor is het op voorhand niet aannemelijk dat deze route veelvuldig zal worden gebruikt als sluiproute.

Mocht blijken dat dit na realisatie toch een knelpunt vormt, dan kan dit worden tegengegaan door bijvoorbeeld het plaatsen van een slagboom of het invoeren van verplichte rijrichtingen op het parkeerterrein. Een en ander is vastgelegd in een anterieure overeenkomst dd. 17 oktober 2011 op grond van de exploitatiewet tussen Verheijen en de gemeente.

De verkeerstudie is inmiddels besproken met de gemeente. De gemeente heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de voorgestelde oplossingsrichtingen.

2.3.2 Distributie Planologisch Onderzoek

De vestiging van de discounter en de andere aanvullende commerciële voorzieningen hebben effect op de winkelstructuur in Laarbeek en meer in het bijzonder die van Aarle-Rixtel. Om een beeld te vormen wat deze effecten voor de winkelstructuur zijn heeft een Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) plaatsgevonden (november 2011), door Seinpost Adviesbureau BV. Dit DPO behoort als separate bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. Uit dit DPO kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

Marktruimte voor een discounter

Het aanbod aan dagelijkse artikelen ligt in Aarle-Rixtel iets onder het landelijk gemiddelde. Met de komst van een discounter wordt die achterstand ingehaald. De toevoeging van een discounter in Aarle-Rixtel is economisch haalbaar en kan gezien worden als een versterking van het winkelaanbod. Servicesupermarkten en discounters vullen elkaar aan. Ze bieden de consument een volledige basis voor het doen van boodschappen. Daarmee heeft de consument in principe geen reden meer om buiten het dorp inkopen te doen. De koopkrachtbinding zal daarom sterk stijgen (tot zo'n 75%). De overige (dagelijkse) winkels kunnen hiervan profiteren, door aanvullend specialistisch aanbod te bieden. De distributieve ruimte is in de komende 10 jaar (tijdshorizon 2020) voldoende aanwezig op basis van het draagvlak van de kern Aarle-Rixtel (5.500 inwoners) en dat van het omliggend gebied (toevloeiing discountbestedingen van circa 6.000 huishoudens).

De MCD ondervindt meer concurrentie, maar heeft na de vernieuwingsslag in 2011 mogelijkheden gekregen om meer specialistisch (vers)aanbod te huisvesten. Dat laatste is gunstig voor de marges. De vloerproductiviteit van de beide supermarkten zal na de komst van de ALDI waarschijnlijk iets onder het landelijk niveau liggen. Dit is niet ongebruikelijk voor dorpssituaties in dit deel van Noord Brabant zoals o.a. blijkt uit het Regionaal Koopstromenonderzoek SRE uit 2009. Ook in Nuenen c.s. worden bijvoorbeeld dergelijke vloerproductiviteiten gemeten. Een voordeel is dat het dorp Aarle-Rixtel kan beschikken over twee trekkers, waardoor de winkelstructuur meer toekomstbestendig is.

Op de planlocatie zijn mogelijkheden voor discount-huishoudelijk of -kleding

Uit een benchmark blijkt dat het aanbod in Aarle-Rixtel ondergemiddeld is voor de hoofdbranches: huishoudelijke & luxe artikelen, wonen en kleding & mode. In het centrum zijn de panden vaak kleinschalig en is er weinig parkeergelegenheid zodat de structuurverbetering daar niet kan plaatsvinden. Gezien de combinatie met een discountsupermarkt, ligt het voor de hand een formule uit het goedkopere segment toe te voegen. Dit vanwege de herkenbaarheid van dit mini-cluster voor de consument. Voorbeelden (opties) zijn dan: Marskramer, Wibra of Zeeman. Voor nieuwe vestigingen in de overige hoofdbranches lijkt geen marktruimte te zijn op basis van deze benchmark m.u.v. de huishoudelijke artikelen. Een verplaatsing (en meteen een modernisering) vanuit elders in de kern behoort daarbij eventueel wel tot de mogelijkheden voor met name doelgericht bezochte winkels. Nieuwe formules en/of verplaatsing van doelgerichte winkels versterken de ruimtelijk-economische structuur van Aarle-Rixtel.

3. TOETS AAN RUIMTELIJK BELEID

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte worden de bakens in het beleid verzet in de vorm van nieuwe voorstellen met minder regels en meer ruimte voor ontwikkeling. Het Rijk wil hierbij meer overlaten aan provincies en aan gemeenten (decentraal wat kan en centraal wat moet). Het ruimtelijk beleid van het rijk is in deze nota op hoofdlijnen vastgelegd.

Uit de nota blijkt dat het Rijk de beslissingsbevoegdheid aangaande bestemming en inrichting van de stedelijke en landelijke gebieden aan de Provincie en de gemeente overlaat.

Speerpunten van het rijksbeleid met betrekking tot de kwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid zijn:

1. bundeling van verstedelijking, economische activiteiten, infrastructuur en vervoersstromen;
2. aansluiting van Nederland op internationale netwerken van vervoer (wegen, luchtvaart en zeevaart);
3. borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

De nieuwe detailhandel bestemming wordt gerealiseerd op een bestaand bedrijventerrein met een vigerende bedrijfsbestemming. De bedrijfsactiviteiten worden hiermee gebundeld op een bestaand en goed bereikbaar bedrijventerrein. De voorzieningenstructuur voor Aarle-Rixtel wordt hiermee versterkt.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 2 februari 2010 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de Interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;

- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaalt in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. Deze Verordening wordt hierna besproken.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011, hierna de Verordening ruimte genoemd, op 17 december 2010 vastgesteld. Deze verordening is op 1 maart in werking getreden. De verordening is in twee fasen tot stand gekomen;

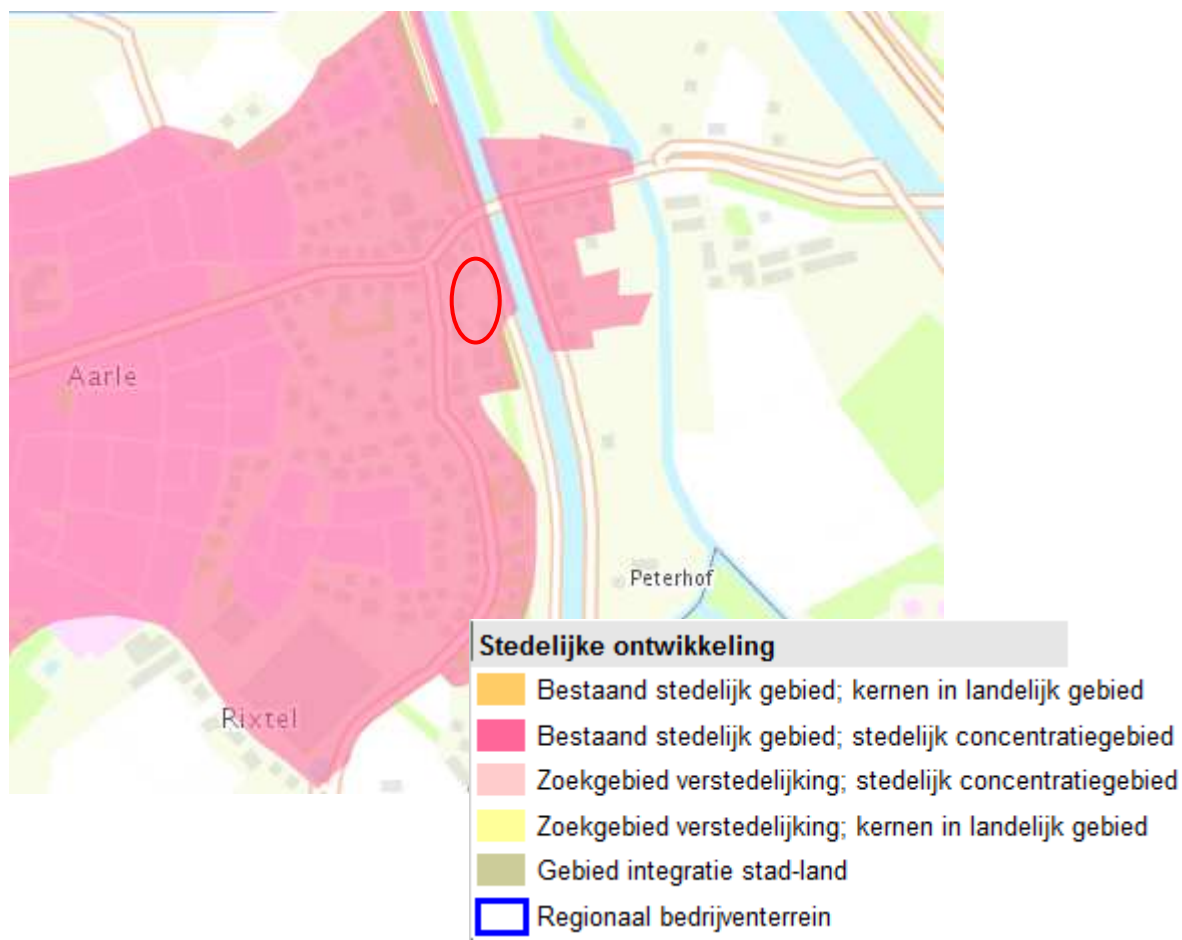
- de Verordening ruimte fase 1, die op 23 april 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van het toen geldende provinciaal beleid;
- de Verordening ruimte fase 2, waarvan het ontwerp op 1 en 22 juni 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van nieuw beleid dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en gedeeltelijk ook een herziening van de verordening ruimte, fase 1.

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte bevat met name de volgende onderwerpen;

- stedelijke ontwikkeling;
- planning van woningbouw en bedrijven door middel van regionale planningsoverleggen;
- ecologische hoofdstructuur en de groenblauwe mantel;
- waterberging;
- integrale zonering intensieve veehouderij (met specifieke regels voor geiten- en schapenouders);
- concentratiebeleid glastuinbouw;
- Ruimte voor Ruimte-regeling;

Het plangebied is gelegen binnen een Bestaand stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied. Figuur 10 geeft de ligging van het plangebied in het bestaande stedelijke gebied weer.



Figuur 11: Ligging plangebied in stedelijk gebied (bron: Verordening Ruimte).

De Verordening Ruimte stelt regels voor de bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen. Deze regels zien toe op aan te leggen of uit te breiden bedrijventerreinen (Artikel 3.6) of regels voor bestaande bedrijventerreinen en kantoorlocaties (Artikel 3.7) of bestaande en nieuw te vestigen bedrijven in landelijke regio's of hun zoekgebied (Artikel 3.8). Onderhavig plan is gelegen in een stedelijk concentratiegebied, bestaande stedelijk gebied. Voor dit initiatief kan dan ook alleen artikel 3.7 "Regels voor bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties" van toepassing zijn. Artikel 3.7 ziet toe op bestemmingsplannen waarbij een bestemming voor een bedrijventerrein of een kantorenlocatie binnen een bestaand stedelijk gebied is aangewezen.

Onderhavig initiatief heeft enkel betrekking op een wijziging/verruiming van de toegestane functies binnen een bestaand bedrijventerrein en binnen een bestaande bedrijfsbestemming. De vigerende mogelijkheid om op de locatie een transportbedrijf te vestigen komt in samenhang te vervallen. De wijzigingsbevoegdheid om op de locatie een bedrijf met milieucategorie 3 te vestigen komt eveneens te vervallen.

Onderhavig bestemmingsplan ziet toe op een herstructurering van het plangebied. Het transportbedrijf is op de locatie minder gewenst ondermeer ook vanwege de overlast naar de omgeving en de verkeersaspecten. Aan een detailhandelfunctie is op dergelijke locaties wel

behoefte vanuit de markt. Inmiddels is ook een huurder (Aldi) gevonden voor het grootste deel van de te realiseren bvo. Daarmee is de financiële haalbaarheid van het project gegarandeerd.

Op de locatie was voorheen een transportbedrijf gevestigd. Het transportbedrijf is gesaneerd. De gronden binnen het bedrijventerrein worden hergebruikt. Daarmee wordt er een claim op nieuw ruimtebeslag voor bedrijventerrein voorkomen. Het plangebied wordt volledig en efficiënt herbenut voor bedrijfsfuncties en de daarbij benodigde voorzieningen. Het plan is daarmee een schoolvoorbeeld voor een verantwoord hergebruik/herstructurering van een bedrijventerrein en zuinig ruimtegebruik. Het bruto en netto ruimtebeslag en de bebouwingsregels sluiten aan bij de bestemmingen in de directe omgeving.

Het onderhavige plan past daarmee volledig binnen de regels zoals gesteld in de Verordening Ruimte.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Bedrijventerreinen Structuurvisie Laarbeek

De gemeente Laarbeek heeft in samenwerking met ondernemers, Kamer van Koophandel, BOM, SRE en NV Rede een Structuurvisie Bedrijventerreinen Laarbeek (oktober 2010) opgesteld. Deze is door de raad op 25 november 2010 vastgesteld. De structuurvisie geeft het beleid weer voor de verschillende bedrijventerreinen in de gemeente. Centraal thema in deze structuurvisie is het kunnen en willen faciliteren van de in Laarbeek gevestigde bedrijven. De gemeente Laarbeek heeft hiervoor een aantal specifieke beleidskeuzes gemaakt en in de visie vastgelegd. Voor onderhavig initiatief is voornamelijk de Beleidskeuze 4 relevant. Hierin staat aangegeven dat de gemeente de dynamiek faciliteert die noodzakelijk is om de bestaande bedrijventerreinen ook in de toekomst duurzaam te kunnen blijven gebruiken. Indien noodzakelijk neemt de gemeente daarbij de verantwoordelijkheid voor aanpassingen van de openbare infrastructuur.

Specifiek voor het bedrijventerrein Helmondseweg- Kanaaldijk en de onderhavige locatie is het volgende in de structuurvisie opgenomen:

- Op het bedrijventerrein bevinden zich diverse typen bedrijven en functies. Dit zorgt er voor dat het terrein geen eenheid vormt. Er is onder andere detailhandel en productiebedrijvigheid te vinden.
- De ontsluitingsweg aan de westzijde van het kanaal is goed. Het terrein is gelegen aan de grote doorgaande weg.
- Het terrein aan de westzijde van het kanaal heeft als dorpsentree - vanuit de richting Helmond - een belangrijke representatieve functie. Helaas laat de beeldkwaliteit door een braakliggend en verrommeld deel van dit terrein nog te wensen over.

Voor de Helmondseweg – Kanaaldijk wordt de volgende toekomstvisie beschreven:

- Het bedrijventerrein blijft in de toekomst behouden als bedrijventerrein;
- De gemeente draagt zorg voor het bieden van voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijven op de huidige locatie.
- Het bedrijventerrein verdient een duidelijk profiel. Er wordt gekozen voor een detailhandelsbestemming in combinatie met overige (publieksgerichte) bedrijvigheid.
- Om de transformatie naar consumentgerichte bedrijvigheid goed tot stand te brengen wordt de in- en externe ontsluiting van het terrein verbeterd.

- Het terrein aan de westzijde van het kanaal vergt door de ligging aan de Kanaaldijk een beeldkwaliteitplan of een welstand-Plus benadering.
- Het braakliggend terrein aan de westzijde van het kanaal krijgt uit oogpunt van verkeersveiligheid geen extra ontsluiting op de kanaaldijk. Ontsluiting vindt enkel plaats aan de zijde van de Helmondseweg.

De wijziging van de bestemming op de locatie waarbij de bestemming “bedrijventerrein” met de mogelijkheid om onder andere een discountsupermarkt, detailhandel en para-medische dienstverlening mogelijk te maken met een invulling met een bedrijfscomplex van een hoge beeldkwaliteit is op grond van de Structuurvisie bedrijventerreinen Laarbeek een passende ontwikkeling. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de toekomstwensen voor dit deel van het bedrijventerrein. In een separate verkeerstudie “Poort van Laarbeek” uitgevoerd door Plangroep Heggen is aangetoond dat genoemde invulling uit verkeerstechnisch oogpunt en vanuit veiligheidsoverwegingen geen probleem behoeft te zijn.

3.3.2 Detailhandelsnota

Gemeente Laarbeek heeft een “advies en actieplan versterking winkelstructuur” (februari 2000), ook wel detailhandelsnota, opgesteld. Deze detailhandelsnota geeft het beleid weer binnen de gemeente Laarbeek over hoe om te gaan met de vestiging van detailhandel. In de detailhandelsnota is een beoordelingskader opgenomen waarin wordt aangegeven hoe om te gaan met de initiatieven van ondernemers. Deze is weergegeven in figuur 12.

Beoordelingskader bij initiatieven van ondernemers

Detailhandelsinitiatieven die bij de gemeente binnenkomen en waarvoor medewerking van de gemeente noodzakelijk is, bijvoorbeeld in de vorm van bestemmingsplan wijzigingen, kunnen voor de gemeente een goed instrumentarium zijn om het detailhandelsbeleid vorm te geven, uiteraard met inachtneming van het vigerende rijks- en provinciaal beleid. De gemeente kan daarbij de verzoeken aan de hand van de volgende drie criteria toetsten:

1. past de locatie van het initiatief binnen de gewenste winkelstructuur?
 - dagelijkse en niet-volumineuze niet-dagelijks in het centrumgebied;
 - volumineus niet-dagelijks buiten centrumgebied;
 - geen nieuwe detailhandel buiten centrumgebied
 2. vormt de omvang van het initiatief een bedreiging voor voorzieningenniveau?
 - lokale ondernemers kunnen uitbreiden binnen hun eigen branche en binnen een redelijke marge;
- voor nieuwe ondernemers zal waar mogelijk terughoudend worden opgetreden. Nieuwe ondernemers zullen bij voorkeur komen uit branches die nog niet gevestigd zijn. Daarnaast kan de kwalitatieve meerwaarde een criterium zijn;
3. levert het initiatief ongewenste effecten op voor de verkeers- en parkeersituatie?
 - voor de winkels in het centrumgebied geldt een totale parkeerbehoefte van circa 4 pp per 100 m² bvo. Voor de winkelfunctie, bij nieuwe winkelmeters moet hier rekening mee worden gehouden;
 - voor winkels in volumineuze artikelen buiten het centrumgebied geldt een parkeer-behoefte van circa 2,5 pp per 100 m² vvo.

Figuur 12: Beoordelingskader bij initiatieven van ondernemers (bron: Detailhandelsnota Laarbeek).

Het initiatief valt te categoriseren onder:

1. Volumineus niet-dagelijks buiten het centrumgebied;

Een discountsupermarkt voorziet in dagelijkse behoeften, maar met een omvang van dit initiatief bestaat niet de noodzaak om er dagelijks te komen.

2. Voor nieuwe ondernemers zal waar mogelijk terughoudend worden opgetreden. Nieuwe ondernemers zullen bij voorkeur komen uit branches die nog niet gevestigd zijn. Daarnaast kan de kwalitatieve meerwaarde een criterium zijn;

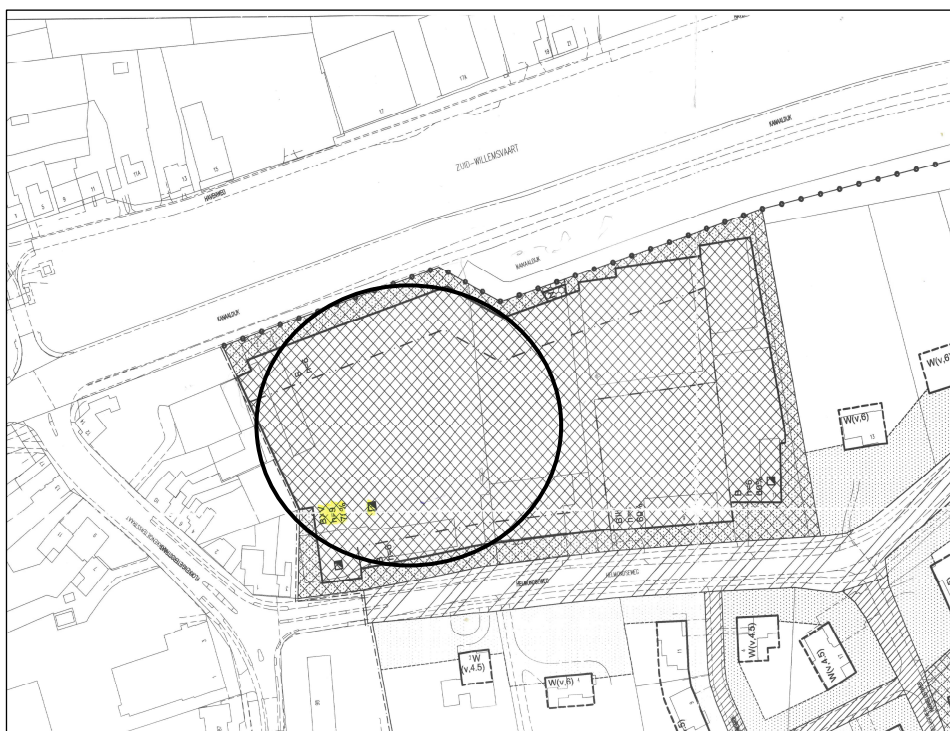
Het betreft een ondernemer van buitenaf. Echter blijkt uit het eerder genoemde Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) wat tevens als separate bijlage bij deze toelichting is gevoegd dat er nog ondernemingsruimte in deze branche is. Tevens betekent de vestiging van een supermarkt een kwalitatieve meerwaarde voor deze branche. Supermarkten die reeds in de omgeving gevestigd zijn worden gedwongen hun concurrentiepositie te verbeteren.

3. Voor winkels in volumineuze artikelen buiten het centrumgebied geldt een parkeerbehoefte van circa 2,5 pp per 100 m² vvo.

Door de uitgevoerde verkeersstudie "Poort van Laarbeek", welke als separate bijlage bij deze toelichting is gevoegd, is rekening gehouden met verkeer en parkeren. Hierbij wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

3.3.3 Aanwijzing in vigerend bestemmingsplan

Gemeente Laarbeek heeft op 3 juni 2004 een bestemmingsplan 'Kom Aarle-Rixtel' vastgesteld. Het bestemmingsplan is op 7 december 2004 goedgekeurd door GS. Figuur 6 betreft een uitsnede van het bestemmingsplan waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 13: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kom Aarle-Rixtel.

Het plangebied is in het bestemmingsplan 'Kom Aarle-Rixtel' aangewezen als 'Bedrijfsdoeleinden'. De op de plankaart voor 'Bedrijfsdoeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a. het uitoefenen van industriële en ambachtelijke bedrijven die niet vergunning- of meldingsplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer (Stb. 1992,551) alsmede groothandelsbedrijven;
- b. het uitoefenen van industriële en ambachtelijke bedrijven en groothandelsbedrijven, voor zover deze bedrijven voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de voorschriften behorende bij dit bestemmingsplan);
- c. het uitoefenen van industriële en ambachtelijke bedrijven die aanwezig zijn ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan en voorkomen in de categorie 2 van de bij deze voorschriften behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten (bijlage);
- d. het wonen in een dienstwoning, doch slechts voor zover deze op de plankaart is aangeduid;
- e. de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen, waterpartijen en watergangen;
- f. de aanleg en instandhouding van parkeervoorzieningen.

Specifiek op de planlocatie is de aanduiding XV opgenomen. Op de gronden met deze aanduiding is een transportbedrijf categorie 3 toegelaten omdat een dergelijk bedrijf reeds ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan aanwezig was. Het college is tevens bevoegd om in de huidige vigerende situatie onder voorwaarden vrijstelling te verlenen voor bedrijven welke voorheen in categorie III van de lijst van bedrijfsactiviteiten vielen.

Het bestemmingsplan biedt voor de locatie geen mogelijkheden om de beoogde herontwikkeling binnenplans te regelen. Dit betekent dat een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is om een wijziging /verruiming van de gebruiksmogelijkheden van de locatie naar ondermeer detailhandel, discountsupermarkt , paramedische dienstverlening (voor een volledige lijst zie bestemmingsplanregels) mogelijk te maken.

4. RUIMTELIJKE ASPECTEN

4.1 STEDENBOUWKUNDIG INPASSING

4.1.1 Inpassing in de ruimtelijke structuur

In het plangebied zal een bedrijfsbestemming voor perifere detailhandel ontwikkeld worden. Het bedrijfscomplex zal qua uitstraling en bebouwingstype aansluiten bij de bebouwing in de omgeving en meer specifiek de bedrijfsbestemmingen langs het kanaal. Met de inrichting van het plangebied wordt de “poort van Laarbeek” afgerond. Het thans verrommelde terrein wordt ingevuld met een bedrijfscomplex van een hoogwaardige beeldkwaliteit. Het bedrijfscomplex ligt op ruime afstand van de Kanaaldijk en kent een gevarieerde gevelopbouw aan de voorzijde.

De entree is naar de weg gericht en met een uitgebouwde pui herkenbaar gemaakt. De afzonderlijke functies binnen het gebouw zijn herkenbaar door een verschillende uitstraling en volumeuitbouw waardoor een evenwichtig beeld ontstaat en de massaliteit wordt doorbroken. Dit “getrapte aanzicht” geeft een verzorgde indruk bij de entree van de Kanaaldijk aan deze zijde. Het straatbeeld en de poortfunctie aan de kanaaldijk worden hiermee hoogwaardig ingevuld.



Figuur 14: Kanaaldijk: Entree vanuit Helmond.



Figuur 15: Toekomstige inpassing binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving.

4.1.2 Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit

De nieuwe bedrijfsbestemming dient te passen binnen het straatbeeld aan de Kanaaldijk. Het op te richten bedrijfscomplex sluit qua beeldkwaliteit en massa aan bij de reeds aanwezige bebouwing (structuur). De locatie valt binnen de categorie regulier welstandsniveau subniveau 2. Dit betekent dat de beeldkwaliteit kritisch wordt getoetst op hoofd- en deelaspecten en licht op detailniveau.

Inmiddels is een voorlopig schetsontwerp door de Welstandscommissie (1 juni 2011) beoordeeld.

De commissie kan zich vinden in de hoofdropzet van het plan. Het nu braakliggende terrein is naar de mening van de commissie geschikt voor een dergelijke functie. De situering t.o.v. de historische bebouwing aan de Klokkengietersstraat noemt de commissie evenwichtig. De commissie is verder van mening dat de architectuur aansluit op de verzorgde architectuur van de linkerbellending. Het Welstandsadvies is in de bijlage opgenomen.

De terreininrichting draagt in hoge mate bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het plan. Vooral de voorterreinen en de zijterreinen zijn goed beleefbaar vanaf de Kanaaldijk. Een hoogwaardige inrichting van de parkeerplaatsen met betonklinkers met verschillende kleurstellingen geeft een passende uitstraling.



Figuur 16: Sfeerimpressie van inrichtingselementen.

4.1.3 Bebouwingsvoorschriften

De bebouwingsvoorschriften voor de nieuw op te richten bedrijfsbestemming sluiten aan bij de voorschriften uit het vigerende bestemmingsplan. Hiermee wordt gegarandeerd dat de op te richten bebouwing niet dissonant met de omgeving. Binnen het aangeduide bouwvlak mag een (hoofd)gebouw worden opgericht. Het bouwvlak mag daarbij tot het op de verbeelding ter zake aangegeven percentage (70%) worden bebouwd. Waarbij de hoogte maximaal 9 meter bedraagt.

4.2 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Op het terrein, en dan voornamelijk aan de kanaalzijde worden een aantal opgaande bomen (haagbeuk, Esdoorn) geplant. Langs de wegkant, aan de Kanaalzijde zal tevens een groene buffer tussen het parkeerterrein en het fietspad gerealiseerd worden. Gedacht wordt aan een lage haag van beuk, haagbeuk of veldesdoorn. Vanuit de kanaaldijk en vanuit het voorterrein is thans zicht op de achterzijde van de woningen en een bedrijf aan de Klokkengietersstraat. Om deze achterkanten aan het zicht te onttrekken zal een hoge haag (3 meter) aangelegd worden. Eventueel kan in een dergelijke haag een hekwerk worden opgenomen.

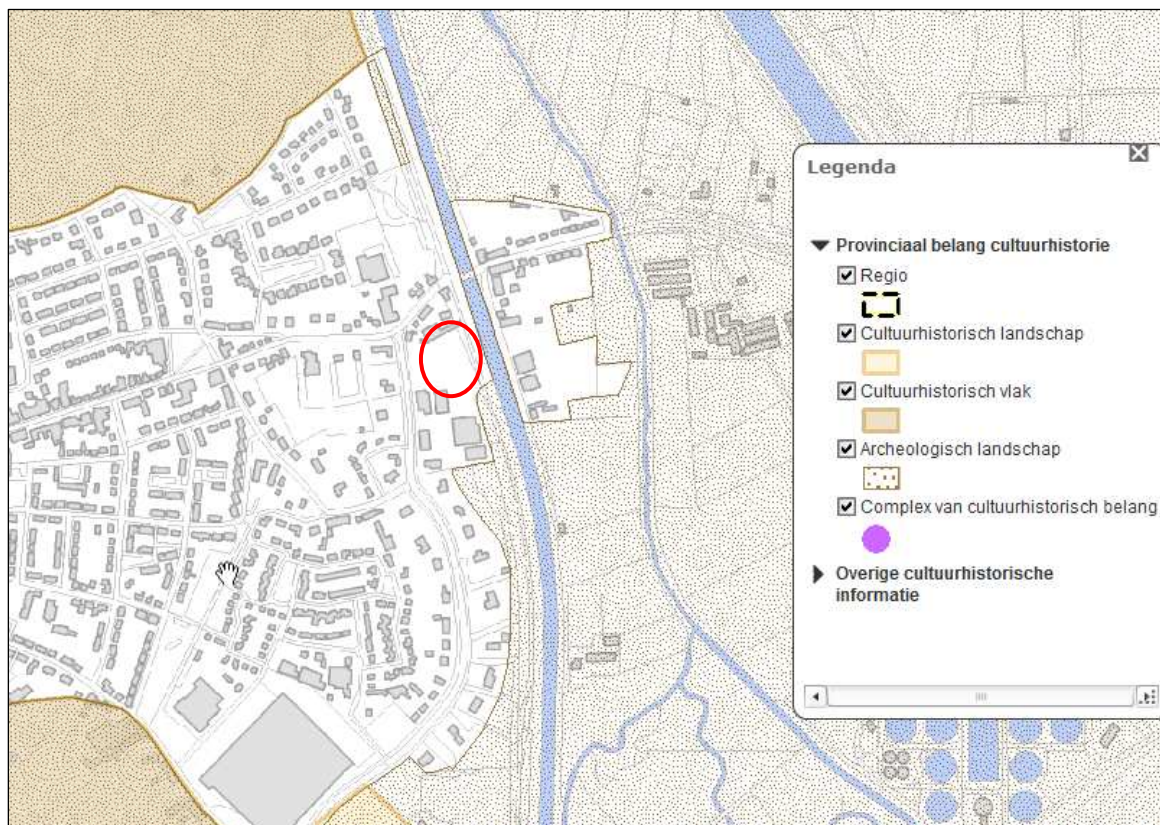


Figuur 17: Voorbeelden erfbeplanting bij de beoogde bedrijfsinrichting binnen het plangebied.

4.3 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.3.1 Archeologie en Cultuurhistorische waarden

In 1992 is het Verdrag van Valetta door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Figuur 16 betreft een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart ter plaatse van het plangebied.



Figuur 18: Aanduiding plangebied op de indicatieve archeologische waardenkaart.

Het plangebied is op de indicatieve archeologische waardenkaart niet gekarteerd vanwege de ligging binnen het stedelijke gebied. De bodem ter plaatse is geroerd in verband met de aanleg van het bedrijventerrein Helmondseweg – Kanaaldijk en het voorheen aanwezige transportbedrijf op de locatie. Het plangebied is thans reeds als bedrijventerrein aangewezen. Op de locatie is ook al een bouwvergunning verleend voor een bedrijfscomplex met een groter oppervlaktebeslag dan het thans beoogde bouwplan. De omzetting naar gewijzigde gebruiksmogelijkheden binnen de bedrijfsbestemming heeft dan ook geen verdere negatieve effecten op de mogelijke archeologische waarden binnen het gebied.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 BODEMKWALITEIT

Een bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN-5740 is benodigd ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor het oprichten van het bedrijfscomplex. Door milieuadviesbureau Amitec BV is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoeksrapport d.d. 13 oktober 2011 met rapportnummer 11.719-NEN.01 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies en aanbevelingen zijn hieronder opgenomen.

Conclusies

De hypothese "onverdacht terrein" dient formeel, op basis van de gemeten concentraties in de grond en grondwater, verworpen te worden.

<i>Overzicht aangetroffen verontreinigingen</i>			
<i>Grond</i>	<i>Achtergrondwaarde overschrijding</i>	<i>Tussenwaarde overschrijding</i>	<i>Interventiewaarde overschrijding</i>
MMBG1:	Zink, PAK	-	-
MMBG2:	-	-	-
MMOG1:	-	-	-
MMOG2:	-	-	-
<i>Grondwater</i>	<i>Streefwaarde overschrijding</i>	<i>Tussenwaarde overschrijding</i>	<i>Interventiewaarde overschrijding</i>
P1	barium	-	-

Figuur 19: Overzicht aangetroffen verontreiniging.

In de bovengrond aangetroffen achtergrondwaarde-overschrijding voor PAK, wordt waarschijnlijk veroorzaakt door de aanwezige bijmengingen van (puin en kolen) in de bovengrond.

In het grondwater van Noord-Brabant kunnen metalen van nature voorkomen in verhoogde concentraties.

Formeel gezien kan de bodem van de onderzoekslocatie niet als multifunctioneel worden beschouwd. De gemeten concentraties zijn echter van dien aard dat er volgens de Wet bodembescherming geen nader bodemonderzoek noodzakelijk is. De gemeten concentraties vormen geen gevaar voor de volksgezondheid.

Indien grond van deze locatie wordt afgevoerd, is bij hergebruik elders het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Voor toepassing van de grond elders dient toestemming te worden verkregen van het bevoegd gezag en kan onderzoek conform Besluit bodemkwaliteit (partijkeuring) gevraagd worden.

Aanbeveling

Op basis van de onderzoeksresultaten is er géén nader onderzoek noodzakelijk en bestaan er vanuit milieuhygiënisch oogpunt géén belemmeringen voor het huidige gebruik en voor de voorgenomen ontwikkeling van het perceel.

Wel zal contact moeten worden opgenomen met het bevoegd gezag, binnen welk specifiek gebied de grond toegepast kan worden.

5.2 WET GELUIDHINDER

Voor nieuwe bedrijfsbestemmingen geldt dat in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek noodzakelijk is om aan te tonen, dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke geluidsnormen. In onderhavig planvoorstel is sprake van een niet geluidsgevoelig object. De bedrijfswoning was in de huidige situatie ook reeds mogelijk op de locatie. Bestemmingsplanmatig is er dan ook geen sprake van een nieuwe geluidsgevoelige functie. Een akoestisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. In de vigerende situatie is een transportbedrijf op de locatie mogelijk waarbij gedurende 7 dagen per week, dag en nacht transport en laden en lossen kan plaatsvinden. Met de toekomstige ontwikkeling zal de toename van geluid niet aantoonbaar zijn en derhalve niet leiden tot extra geluidsbelasting voor de geluidsgevoelige objecten in de omgeving. Een akoestisch onderzoek wordt dan ook niet nodig geacht.

Op verzoek van de gemeente Laarbeek is, op 8 maart 2012, door SRE Milieudienst een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit akoestisch onderzoeksrapport met het projectnummer 506585 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. Navolgend is de conclusie van het akoestisch onderzoek weergegeven.

“Conclusie

Onderzocht is wat de akoestische gevolgen zijn van het ontwerpbestemmingsplan ‘Kanaaldijk Aarle-Rixtel’ d.d. 13 december 2011 dat in procedure is gebracht.

- *De geluidbelasting van de gevels van de woningen Helmondseweg 4, 2 en 7 bedraagt respectievelijk 54, 58 en 61 dB(A) ten gevolge van het verkeer van en naar de inrichtingen gelegen in het plangebied.*

Worden deze geluidbelastingen getoetst aan de Circulaire “Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting” 29 februari 1996, VROM, dan kan geconcludeerd worden dat niet aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt voldaan maar dat de maximale grenswaarde van 65 dB(A) niet wordt overschreden.

Een hogere waarde voor de geluidbelasting van de gevel kan worden toegestaan omdat voor de woningen Helmondseweg 4 en 2 de norm voor het binnenniveau niet zal worden overschreden en omdat Helmondseweg 7 een bedrijfswoning gelegen op een bedrijventerrein is.

- *Volgens het “Geluidbeleid Wet milieubeheer” van de gemeente Laarbeek vastgesteld 21 september 2010 hoeft de geluidbelasting ten gevolge van deze inrichtingen niet getoetst te worden omdat zij zijn gelegen in een gebied met de typering “industrie”.*
- *Uit oogpunt van de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.*
- *Het bestemmingsplan voldoet aan het criterium van een “goede ruimtelijke ordening”.*

Met betrekking tot de akoestische aspecten is er geen enkel bezwaar om het ontwerpbestemmingsplan Kanaaldijk Aarle-Rixtel d.d. 13 december 2011 in deze vorm verder in procedure te brengen.”

(Bron: Akoestisch Onderzoek Bp Kanaaldijk Aarle-Rixtel, SRE Milieudienst, d.d. 8 maart 2012)

5.3 LUCHTKWALITEIT

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd. Met name hoofdstuk 5, titel 2 is veranderd. Aangezien dit deel handelt over de luchtkwaliteit, staat de nieuwe titel 2 inmiddels bekend als de nieuwe Wet luchtkwaliteit. Deze wet is op 15 november 2007 in werking getreden ter vervanging van het tot dan geldende Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met het in werking treden van de nieuwe wet is de koppeling tussen ruimtelijke ontwikkelingen en de gevolgen voor de luchtkwaliteit, aanmerkelijk flexibeler geworden. Belangrijk hierbij is het begrip 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM). Ontwikkelingen, projecten en activiteiten die NIBM bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven door het bevoegd gezag (in principe) niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De toetsing vindt op provinciaal en landelijk niveau plaats in het kader van de projecten die wél 'In Betekenende Mate (IBM) bijdragen. Het begrip NIBM is nog niet helemaal uitgekristalliseerd. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' wordt aangegeven, ook voor de 3% grens, op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'.

De bijlage geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen.

Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrage neutraal). Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen. Aangezien het plan slechts de wijziging van de gebruiksmogelijkheden binnen een bedrijfsbestemming op een bestaand bedrijventerrein en op beperkte oppervlakte mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

Op verzoek van de gemeente Laarbeek is, op 12 maart 2012, door SRE Milieudienst een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Dit luchtkwaliteitsonderzoeksrapport met het projectnummer 506585 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. Navolgend is de conclusie van het luchtkwaliteitsonderzoek weergegeven.

"Conclusie

De resultaten van de berekeningen zijn getoetst aan de grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

Hieruit volgt dat er in het plangebied geen overschrijdingen zijn voor de jaren 2012 en 2015 ten gevolge van de nieuwe bestemming detailhandel voor NO2 en PM10. Op de toetspunten wordt voldaan aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie voor NO2 en PM10 en de 24-uursgemiddelde concentratie NO2 en PM10.

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat uit oogpunt van de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige plan."

(Bron: Luchtkwaliteitsonderzoek Bp Kanaaldijk Aarle-Rixtel, SRE Milieudienst, d.d. 12 maart 2012)

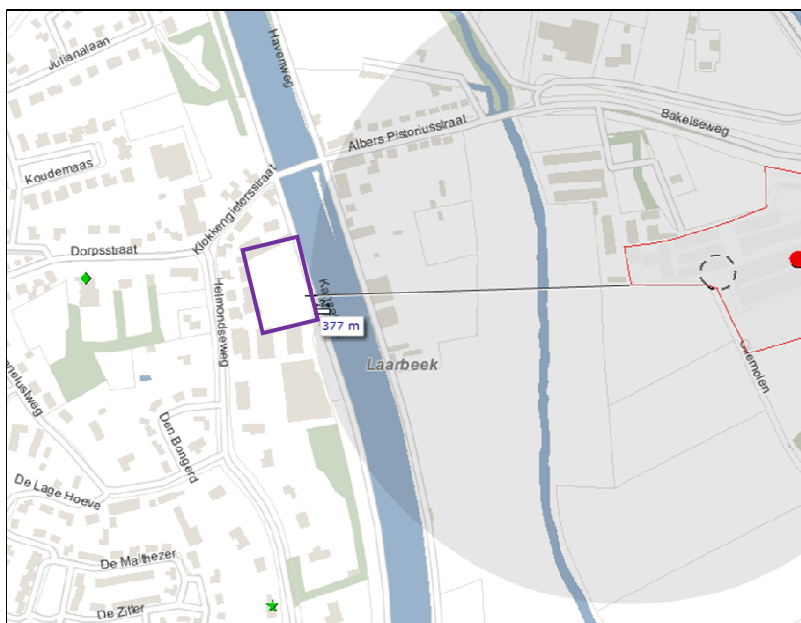
5.4 EXTERNE VEILIGHEID

5.4.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen en niet de kans op gewonden. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. Mobiel of stationair, harde normen of richtwaarden. De relevante typen zijn: bedrijven en vervoer van gevaarlijk stoffen (per spoor, over de weg, het water), via hoogspanningslijnen of ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen). Deze typen worden hierna puntsgewijs besproken.

5.4.2 Bedrijven

Het Bevi en de bijbehorende regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vastgesteld dient te worden of het plangebied is gelegen binnen de veiligheidscontour van bestaande inrichtingen. De inrichtingen zijn weergegeven op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant. In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die de herontwikkeling van het plangebied belemmeren. Figuur 17 betreft een uitsnede van de risicokaart externe veiligheid waarin het plangebied is aangeduid.



Figuur 20: Uitsnede risicokaart externe veiligheid van het plangebied en de omgeving, waarin het plangebied in paars is aangegeven.

Het dichtstbijzijnde risico-object betreft een bovengrondse propaantank van 18 m³. Deze bevindt zich ten oosten van het plangebied aan de overzijde van de Zuid-Willemsvaart op het adres Oliemolen 2 te Aarle-Rixtel. De afstand tot dit risico-object bedraagt meer dan 370 meter waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de vereiste afstandsnormen.

5.4.3 Transport

Transport: vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor en het water

Op het grondgebied van de gemeente Laarbeek bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing. Op het aangrenzende kanaal vindt geen transport per schip meer plaats.

Transport: vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten plaatsvinden is de N279. Het plan ligt met een afstand van circa 700 meter buiten het invloedsgebied van deze provinciale weg.

Transport: hoogspanningslijnen en buisleidingen

In de nabijheid van het projectgebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatshebben. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen.

5.5 NATUUR EN ECOLOGIE

5.5.1 Flora en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermden soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Ten aanzien van soortbescherming:

Het plangebied bestaat uit braakliggend terrein waarop regelmatig grondbewerking en grondopslag plaats vindt. De betekenis voor flora en fauna is daarmee uiterst gering.

- Vogels:

In het plangebied komt thans geen opgaande beplanting voor. Ook staat er geen beschuttende bebouwing. De kans op het voorkomen van broedende vogels in het plangebied is dan ook zeer gering. Als er toch broedende vogels voorkomen dan zijn de nesten tijdens de broedperiode beschermd. Dat betekent dat in die periode geen verstorende werkzaamheden mogen worden uitgevoerd zolang de jongen nog afhankelijk zijn van de broedlocatie. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Als richtlijn kan voor het plangebied een broedperiode aangehouden worden van 15 maart tot en met 15 augustus. Het plangebied maakt ook geen onderdeel uit van het functionele leefgebied van in de omgeving broedende soorten roofvogels of uilen. Door het realiseren van een bedrijventerrein en de aanleg van een groene inrichting gaat de functionaliteit van het leefgebied niet achteruit.

- Zoogdieren:
Tijdens een veldbezoek werden sporen van een Mol aangetroffen. Mogelijk komen soorten als Konijn en Woelmuizen in en rond het plangebied voor. Voor deze soorten van tabel 1 geldt een vrijstelling van art. 8 t/m 12 van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ingrepen. Gezien het grootschalige karakter van de omgeving van het plangebied maakt het plangebied waarschijnlijk geen deel uit van het foerageergebied van diverse soorten vleermuizen.
- Voor overige beschermde dier- en plantensoorten is het plangebied niet van betekenis.
- Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en Faunawet is niet nodig;
- De zorgplicht¹ is bij alle werkzaamheden van kracht.”

Voor het overige dient opgemerkt te worden dat thans reeds een bedrijfsbestemming voor het plangebied geldt en dat er reeds een bouwvergunning verleend is voor een groot complex. De omzetting in een bestemming detailhandel perifeer geeft geen verslechtering van de situatie voor Flora en Fauna.

In opdracht van de gemeente Laarbeek is in februari 2012 een Flora- en faunaonderzoek uitgevoerd door Bureau Faunaconsult. Dit volledige Flora- en faunaonderzoek behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. Navolgend zijn de, door Bureau Faunaconsult onderzochte, effecten van de voorgenomen ingreep opgenomen.

“5 Effecten van de voorgenomen ingreep

5.1 De ingreep

Er wordt een hal met parkeerplaatsen gerealiseerd. Hier zal een supermarkt worden gevestigd.

5.2 Effecten op algemene beschermde soorten in het werkterrein

Door de graafwerkzaamheden kunnen algemeen voorkomende zoogdieren, die mogelijk in de bodem aanwezig zijn, worden gedood.

5.3 Effecten op algemene vogels

Omdat het plangebied ongeschikt is als nestlocatie voor vogels, hoeft er bij de werkzaamheden geen rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Schade aan vogels, hun eieren of nesten is niet te verwachten.

5.4 Effecten op vleermuizen

De nabij het plangebied gelegen Zuid-Willemsvaart fungeert waarschijnlijk als vaste vliegroute en foerageergebied voor vleermuizen. Om te voorkomen dat er verstoring van vleermuizen plaatsvindt, dient er bij de te plaatsen buitenverlichting rekening te worden gehouden met vleermuizen. Dit betekent dat er geen buitenverlichting of straatverlichting vanaf het plangebied op de Zuid-Willemsvaart gericht mag worden. Hiermee wordt verstoring van vleermuizen voorkomen.

5.5 Effecten op beschermde natuurgebieden

Vanwege de grote afstand tot Natura 2000 gebied, en deels als Beschermd Natuurgebied aangewezen, Strabrechtse Heide en Beuven, zijn er geen directe effecten op de natuurwaarden in dit gebied te verwachten.

In de nabijgelegen EHS (de Zuid-Willemsvaart en haar oevers) zijn vleermuizen de meest kwetsbare natuurwaarde. Eerder is uitgelegd dat er op deze soortgroep geen schadelijke effecten zijn te verwachten.

6 Consequenties vanuit de wet- en regelgeving

6.1 Flora- en faunawet

Beschermde dieren uit de categorie 'algemene soorten': vrijstelling

Voor beschermde zoogdieren van de categorie 'algemene soorten' bestaat voor ruimtelijke ingrepen een landelijke vrijstelling op grond van 'AMvB artikel 75' van de Flora- en faunawet (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005). Er hoeft daarom geen ontheffing te worden aangevraagd.

Vleermuizen: geen buitenverlichting op de Zuid-Willemsvaart richten

De Zuid-Willemsvaart dient waarschijnlijk als vaste vliegroute en foerageergebied voor vleermuizen. Vaste vliegroutes en belangrijke foerageergebieden van vleermuizen zijn streng beschermd krachtens artikel 11 van de Flora- en faunawet. Om verstoring te voorkomen, mag er geen buitenverlichting of straatverlichting op de Zuid-Willemsvaart worden gericht. Als de hier voorgestelde werkwijze wordt uitgevoerd, dan wordt de Flora- en faunawet niet overtreden. De functionaliteit van de Zuid-Willemsvaart blijft dan immers voor vleermuizen intact. Het is in dat geval niet nodig een ontheffing op artikel 11 (verbod op vernietigen vaste rust- en verblijfplaatsen) van de Flora- en faunawet aan te vragen. Zo'n ontheffing is overigens niet te verkrijgen, omdat alle vleermuizen voorkomen op bijlage 4 van de Habitatrichtlijn. Voor het vernietigen van vaste rust- en verblijfplaatsen van Habitatrichtlijnsoorten kan in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing worden verkregen (zie 2.2 en Dienst Regelingen, 2009a en 2009c).

Voorkomen doden of verwonden dieren

De in de Flora- en faunawet genoemde 'algemene zorgplicht' is ook op beschermde soorten uit de categorie 'algemene soorten' van toepassing. Beschermde diersoorten (ook die van de categorie 'algemene soorten') die tijdens het verwijderen van het asfalt en het vergraven van grond worden aangetroffen, moeten direct worden gevangen en na afloop van de werkzaamheden in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten.

6.2 Overige regelgeving

De voorgenomen maatregelen hebben naar verwachting geen negatief effect op de natuurwaarden in het nabijgelegen EHS gebied (zoals uitgelegd in 5.4 en 5.5). Er zijn daarom vanuit het provinciale natuurbeleid geen bezwaren te verwachten. Omdat er geen negatieve effecten zijn te verwachten op Natura 2000 gebied Strabrechtse Heide en Beuven, is er geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet (ex artikel 19a lid 1)."

(bron: F&f-onderzoek, Faunaconsult)

5.6 WATERHUISHOUDING

5.6.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen.

Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de herontwikkeling van het projectgebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het projectgebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas.

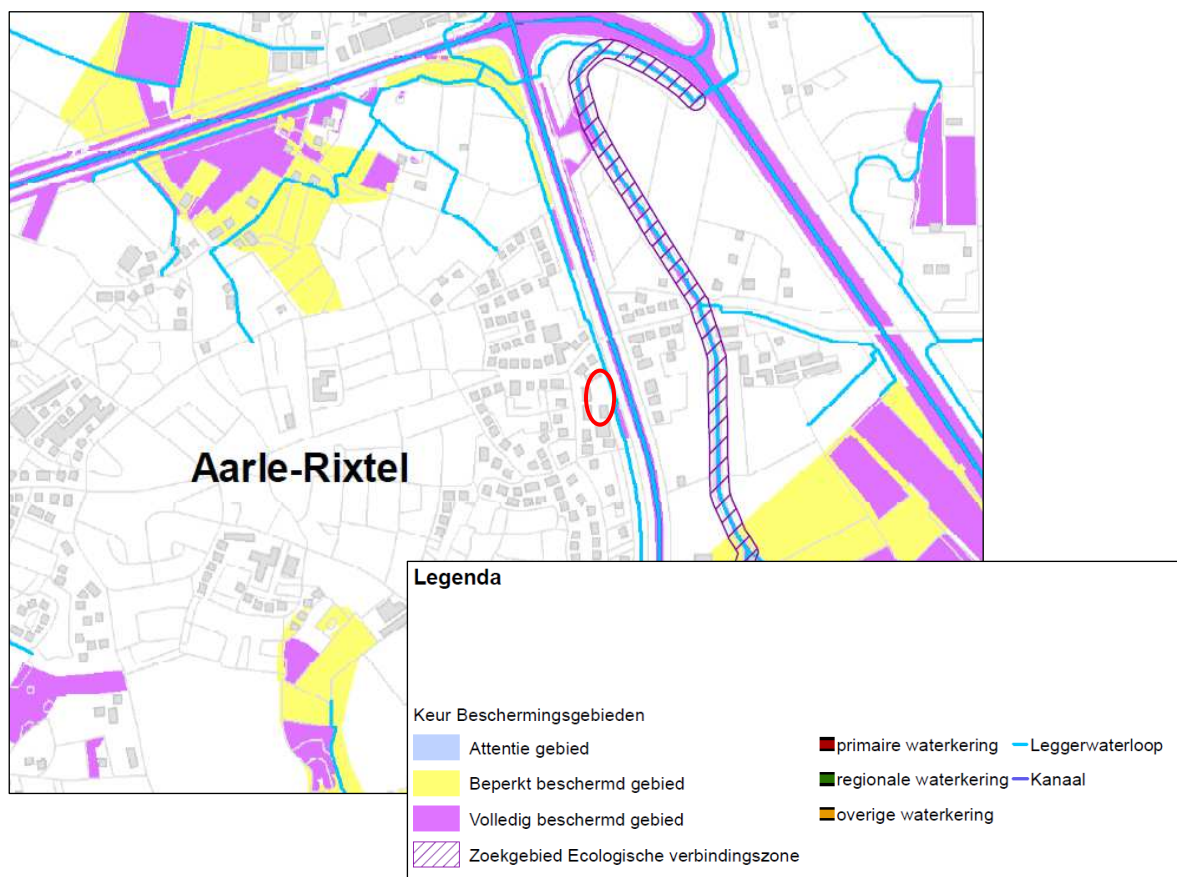
5.6.2 Relevant beleid

Waterbeheerplan

Het waterbeheerplan van het waterschap is gericht op het streven naar een duurzame situatie op de lange termijn. Het beheer van de waterketen komt in beeld naast het tegemoet komen aan de wensen vanuit het bestaande grond- en watergebruik. In het waterbeheerplan wordt op hoofdlijnen aangegeven wat het waterschap de komende jaren gaat doen om het streefbeeld te bereiken, zoals verwoord in de nota Visie op water. De huidige situatie is daarbij het uitgangspunt. Een nadere invulling voor de beleidslijnen voor gebieden is niet opgenomen in het waterbeheerplan. Een gebiedsgerichte uitwerking dient plaats te vinden in nauwe samenwerking met betrokken partijen in een gebied. Afspraken over de te voeren maatregelen kunnen worden vastgelegd in overeenkomsten.

Keur

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



Figuur 21: Uitsnede Keurkaart Waterschap Aa en Maas.

Gemeentelijk rioleringsplan

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. In het 'Gemeentelijk Rioleringsplan Laarbeek' beschrijft de gemeente Laarbeek voor de periode 2007-2011 welke doelen zij wil behalen. In het 'Gemeentelijk Rioleringsplan Laarbeek' zijn de volgende doelen gesteld:

1. inzameling van het binnen gemeentelijk gebied geproduceerde stedelijk afvalwater;
 2. inzameling van het hemelwater dat afstroomt van openbaar gebied en tevens het hemelwater dat niet mag of kan worden gebruikt op particulier terrein;
 3. het transport van het ingezamelde water naar een geschikt lozingspunt;
- waarbij:
- a. ongewenste emissies naar oppervlaktewater, bodem en grondwater worden voorkomen;
 - b. geen overlast voor de omgeving wordt veroorzaakt (in de breedste zin van het woord);
 - c. een doelmatige oplossing wordt gezocht voor structurele nadelige gevolgen voor de gebruiksfuncties binnen het gemeentelijke gebied als gevolg van de aanwezige grondwaterstand.

Waterplan gemeente Laarbeek

Het Waterplan is een gezamenlijk beleidsplan van de waterbeheerders in de gemeente Laarbeek en gaat grotendeels over het watersysteem, riolering en afvalwater. In het waterplan worden de volgende zes thema's onderscheiden:

- samen werken aan water;

- waterkwantiteit;
- watergebruik en waterketen;
- natuur, ecologie en waterkwaliteit;
- water als ordenend principe;
- recreatie en beleving van water.

5.6.3 Principes waterschap Aa en Maas

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.

Per beleidspunt wordt het onderhavig plan getoetst aan het beleid van waterschap Aa en Maas.

Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren. Liever nog dan mitigeren of compenseren, wordt bij voorkeur gebouwd op locaties die als gevolg van hun ligging nú al voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie.

Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het projectgebied verwerken van het schone hemelwater en indien nodig het schone hemelwater vertraagd af te voeren via het oppervlaktewater.

Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer'

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer' (afgeleid van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren') doorlopen. Hergebruik van het water is in dit relatief kleinschalig initiatief niet mogelijk. Dit is ook in overeenstemming met het uitgangspunt van het waterschap Aa en Maas dat hergebruik met name overweegt bij grootschalige voorzieningen. Bij dit initiatief zal water geborgen worden in een groenzone. In de navolgende paragraaf is dit verder uitgewerkt.

Hydrologisch neutraal bouwen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Door infiltratie

van het hemelwater binnen het projectgebied wordt voldaan aan het beleidsuitgangspunt voor hydrologisch neutraal bouwen.

Water als kans

Dit wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem. Water kan echter ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. In dit kleinschalige project wordt geen gebruik gemaakt van dit aspect.

Meervoudig ruimtegebruik

Door bij de inrichting van een projectgebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het 'verlies' van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Dit aspect is in onderhavig project niet van toepassing.

Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. De beoogde herontwikkeling zal geen materialen bezitten die tot een verontreiniging van de bodem zullen leiden en daarmee de kwaliteit van het grond water verslechteren.

Waterschapsbelangen

Er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- a. ruimteclaims voor waterberging
- b. ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel
- c. aanwezigheid en ligging watersysteem
- d. aanwezigheid en ligging waterkeringen
- e. aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims tbv de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Indien deze belangen een rol spelen in het ruimtelijke plan dan zou hieraan in de toelichting, de voorschriften en de plankaart aandacht besteed moeten worden.

5.6.4 Geohydrologische situatie

Verhard oppervlak

In de huidige situatie betreft het plangebied een braakliggend terrein. Met betrekking tot de nieuwe ontwikkeling binnen het plangebied wordt een verhard oppervlak verwacht van circa 5.000 m². Met behulp van het toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO-tool) is een berekening voor de compenserende berging voor nieuw verhard gebied uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de bijbehorende maatgevende berging voor het verhard oppervlak van 5.000 m² binnen het plangebied 240 m³ bedraagt. De uitkomst van het toetsingsinstrumentarium HNO-tool is bij onderhavig bestemmingsplan bijgevoegd als bijlage.

Hemelwaterafvoer voor ontwikkeling

Om te kunnen beoordelen of er sprake is van hydrologisch neutraal bouwen is het relevant om na te gaan of er ten opzichte van de huidige situatie geen waterproblemen worden afgewenteld naar de omgeving. Hiervoor is het relevant om te beoordelen op welke wijze en via welke greppels of sloten in de huidige situatie het hemelwater wordt afgevoerd. In de huidige situatie betreft het

plangebied een braakliggend terrein wat in directe nabijheid van de Zuid-Willemsvaart gelegen is. Hiervan wordt het plangebied gescheiden door de Kanaaldijk.

Navolgend is een figuur weergegeven met hierin de waterlopen in de omgeving van het plangebied.



Figuur 22: Sloten en greppels grenzend aan het plangebied.

Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

Het hemelwater van de parkeerterreinen loopt voor een deel af in de belendende groenstroken binnen het plangebied waar enige berging plaats kan vinden. Deze berging is beperkt omdat er in het plan slechts weinig ruimte is voor groen. Aan de voorzijde van het terrein wordt een zaksloot aangelegd (40 cm diep, 50 cm breed over een lengte van 60 meter). Het overgrote deel van het hemelwater zal echter via afvoerpijpen en kolken afgevoerd worden naar de waterschapssloot (leggerwatergang) aan de voorzijde (zijde Kanaaldijk) van het perceel. Bij extreme buien zal dit mogelijk tot extra opstopping van de afvoer leiden stroomafwaarts ter hoogte van de overkluizing bij de aansluiting van de Kanaaldijk.

De leggerwatergang ligt ter hoogte van het plangebied ondergronds. Ondanks dat de leggerwatergang ondergronds ligt, geldt op basis van de keur dat binnen een zone van 5 meter aan weerszijde (keurzone) beperkingen gelden voor een aantal werkzaamheden.

Om de bovengenoemde opstopping/overlast ter hoogte van de overkluizing te beperken zal circa 40 meter bovenstrooms van het plangebied een extra waterberging gerealiseerd worden voor water dat verder bovenstrooms afgevoerd moet worden. Deze berging wordt oppervlakkig gerealiseerd in de vorm van een verlaging van de bodem (wadi) binnen een gemeentelijke groenstrook. Onderstaande foto geeft de groenzone weer met aan de rechterkant de leggerwatergang.



Figuur 23: Weergave groenzone (linkerzijde op de foto) die gebruikt wordt voor de waterberging.

Bestemmingsplanmatig is de strook aangeduid als groen- landschapselement. Voor de genoemde werkzaamheden is op grond van het bestemmingsplan Buitengebied een aanlegvergunning (thans omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken) benodigd.

De groenstrook is eigendom van de gemeente en is circa 9.000 m² groot (520m * 80m). Om in totaal 240 m³ water te bergen hoeft slechts een gedeelte van de bovengrond afgegraven te worden. Bij hoge waterafvoeren wordt het water dan geborgen in het landschapselement. Het water dat bovenstrooms van het plangebied geborgen wordt draagt dan niet meer bij tot een knelpunt ter hoogte van de overkluizingen stroomafwaarts van het plangebied.

De werkzaamheden zullen in overleg met waterschap en de gemeente (grondeigenaar en beheerder) uitgevoerd worden. De kosten van de inrichtingsmaatregelen worden daarbij (deels verhaald) op de initiatiefnemer van onderhavig bestemmingsplan.

In totaal wordt er een oppervlakte van 2.000 m² de bodem gemiddeld met 30 cm verlaagd. Op deze wijze ontstaat een extra berging voor in totaal 600 m³. Hiermee wordt de extra te lozen hoeveelheid met een factor 2,5 gecompenseerd. De terreinverlagingen (wadi's) worden door middel van flauwe en doorbroken oevers verbonden met de afwateringssloot. Hierbij zal een zodanige dimensionering plaatsvinden dat er voldoende wakingshoogte in acht wordt genomen en tevens pas overloop plaatsvindt bij een vooraf te bepalen hoge afvoer. Bij hoge waterafvoer lopen de sloten vol en lopen dan over in de terreinverlagingen. De extra berging compenseert in ruime mate de extra lozingen van het plangebied.

De inrichting van de groenzone zal uitgewerkt worden door een landschapsarchitect in overleg met Waterschap en de gemeente. Hierbij wordt tevens een ecologische en landschappelijke versterking nagestreefd. De in te richten strook bestaat thans uit grasland (grasberm) beplant met populieren. De laagtes kunnen aangelegd worden tussen de bomen. Op enkele plaatsen kunnen langs de oevers laagblijvende bosschages (waterwilg, geoorde wilg e.d.) aangeplant worden waardoor de ecologische en landschappelijke waarde van de strook verder wordt versterkt. Door een

maaibeheer, waarbij het maaisel wordt afgevoerd in droge perioden, kan de waterbergende capaciteit en de ecologische kwaliteit in stand gehouden worden.

In verband met beheer en onderhoud van de leggerwatergang en het feit dat er sprake is van moerige gronden is het belangrijk dat er een goede scheiding wordt gemaakt tussen de waterberging en de waterloop. Het functioneren van de wadi zal tevens beoordeeld moeten worden in relatie met de moerige ondergrond. In een uit te werken ontwerp-inrichtingsplan zullen deze technische aspecten, die door het waterschap zijn aangedragen, ingevuld moeten worden. Hierbij is ook aandacht vereist voor het vullen en legen van de berging en de instandhouding van de leggerwatergang met beheermogelijkheden.

Een aan te vragen watervergunning zal onderdeel uit dienen te maken van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Hierbij kan er tevens voor gekozen worden om in overleg met het Waterschap een tijdelijke lozing van het hemelwater op de leggerwatergang aan te vragen.

De inrichting zal vanwege de grondwaterstand niet eerder dan in de zomer van 2012 plaatsvinden. In een annex op de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en Verheijen BV wordt het kostenverhaal voor deze additionele inrichtingsmaatregelen geregeld.

In navolgend figuur zijn impressies weergegeven van terreinverlagingen (wadi's).



Figuur 24: Impressie van terreinverlagingen (wadi's) binnen stedelijk groen.

5.7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening de Grondexploitatiewet in werking getreden. In deze Grondexploitatiewet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. De herontwikkeling van het plangebied betreft een particulier initiatief. De gemeente Laarbeek zal in het kader van het bepaalde in de Grondexploitatiewet daarom alle door de gemeente te maken kosten (inclusief de kosten voor planschade (artikel 6.1 t/m 6.7 Wro) verhalen op de initiatiefnemer. Hiertoe is door de gemeente Laarbeek een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin tevens een planschadeverhaalsovereenkomst is opgenomen. Het project is economisch uitvoerbaar.

6. TOELICHTING OP DE PLANOPZET

6.1 JURIDISCHE PLANOPZET

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De nieuwe wet zorgt onder meer voor meer eenvoudige regels en snellere procedures. In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is bepaald welke procedures gelden en welke rechten en plichten burgers, bedrijven en overheden hebben. Naast een vereenvoudiging van procedures regelt de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de onderlinge vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen en de digitale uitwisseling (DURP). De vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen wordt mogelijk gemaakt door hantering van de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Sinds de invoering van de nieuwe Wro moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar worden gemaakt. Onderhavig bestemmingsplan voldoet aan deze vereisten.

6.2 TOELICHTING OP DE VERBEELDING

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de verbeelding is de gehanteerde bestemming 'Bedrijventerrein' en hiervoor is een 'bouwvlak' met maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage opgenomen. Tenslotte zijn de plangrens en de omgeving van het plangebied opgenomen.

6.3 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

6.3.1 Inleiding

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de planregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemming geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen. De hoofdstukken van het bestemmingsplan worden hierna puntsgewijs toegelicht.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn de bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemene spraakgebruik onvoldoende vast gedefinieerd zijn en waarbij derhalve verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels voor kan komen. De begrippen zijn afkomstig uit de SVBP2008 en er is aangesloten bij het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Laarbeek.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken en percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten op de SVBP-2008.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De regels in een bestemming zijn conform de SVBP2008 als volgt opgebouwd en benoemd:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
3. afwijken van de bouwregels bij omgevingsvergunning;
4. specifieke gebruiksregels;
5. afwijken van de gebruiksregels bij omgevingsvergunning;
6. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden;
7. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
8. wijzigingsbevoegdheid;

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegevens van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in bedrijfsgebouwen, woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning overzichtelijk is.

In de planregels betreft artikel 3 de regels inzake de bestemming 'Bedrijventerrein'.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Antidubbeltelbepaling

In dit artikel zijn regels opgenomen ten opzichte van de voorkoming van het dubbeltellen van gronden bij het toestaan van een bouwplan, bij het beoordelen van latere bouwplannen

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

In artikel 5 zijn regels gegeven voor strijdig gebruik.

Artikel 6 Algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning

In artikel 6 zijn regels gegeven voor het afwijken van de regels van maten en afmetingen, zoals opgenomen binnen het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

In artikel 7 wordt omschreven hoe wordt omgegaan met de bestaande bebouwing ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hoe wordt omgegaan met het bestaand gebruik ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Artikel 8 Slotregel

In artikel 8 worden de regels worden aangehaald als: "Regels van het bestemmingsplan Kanaaldijk Aarle-Rixtel".

6.3.2 Toelichting op de bestemming 'Bedrijventerrein'

Het plangebied wordt geheel bestemd als 'Bedrijventerrein'. De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor de in de regels aangegeven doeleinden. Binnen de bestemming is een bedrijfswoning toegestaan. De maatvoering van de gebouwen moet passend zijn binnen de structuur ter plaatse. Binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak mag 70% bebouwd worden met een gebouw. Het bouwvlak en het percentage is opgenomen in de verbeelding. De maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 meter. Bij de woning zijn bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 50 m² toegestaan.

7. OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE

7.1 VOOROVERLEG

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas hebben beiden in een reactie gegeven op het voorontwerp-bestemmingsplan Kanaaldijk – Aarle-Rixtel.

De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven geen aanleiding te hebben voor het maken van opmerkingen op het voorontwerp-bestemmingsplan Kanaaldijk – Aarle-Rixtel. De vooroverlegreactie d.d. 16 januari 2012 met kenmerk C2059457/2873493 is als separate bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting gevoegd.

Waterschap Aa en Maas heeft aangegeven dat in het voortraject goede afspraken zijn gemaakt tussen het waterschap, initiatiefnemer en de gemeente en er is gezamenlijk gekomen tot de gekozen oplossing. Hierbij zijn verder geen redenen voor het maken van opmerkingen op het voorontwerp-bestemmingsplan Kanaaldijk – Aarle-Rixtel. De vooroverlegreactie d.d. 4 januari 2012 met kenmerk 2011/300160 is als separate bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting gevoegd.

7.2 INSPRAAK

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraak verordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure worden betrokken. Wegens de omvang van de onderhavige ontwikkeling wordt voor de onderhavige bestemmingsplanprocedure geen inspraak verleend.

7.3 ZIENSWIJZEN

Overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening heeft met ingang van maandag 9 januari 2012 tot en met woensdag 22 februari 2012 voor een ieder het ontwerp-bestemmingsplan Kanaaldijk – Aarle-Rixtel ter inzage gelegen.

De tervisielegging is overeenkomstig het bepaalde in de voornoemde wetsartikelen bekendgemaakt in de gemeentelijke publicatiekast, in de editie van de Nederlandse Staatscourant van vrijdag 6 januari 2012, in de Laarbeeker van vrijdag 6 januari 2012 en langs de elektronische weg (op de website van de gemeente Laarbeek en www.ruimtelijkeplannen.nl).

Voorafgaand aan deze publicatie is de procedure op grond van artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening aangekondigd in de Laarbeeker van 23 december 2011.

Daarbij is mededeling gedaan van de bevoegdheid van een ieder gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze kenbaar te maken omtrent het ontwerp-bestemmingsplan Kanaaldijk – Aarle-Rixtel.

Inzake het ontwerp-bestemmingsplan Kanaaldijk – Aarle-Rixtel zijn een 9-tal schriftelijke zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn als ontvankelijk aangemerkt. Door de gemeente Laarbeek is een responsnota ontwerp-bestemmingsplan Kanaaldijk – Aarle-Rixtel opgesteld. Deze is als separate bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting gevoegd.

7.4 PROCEDURE

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - o Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM hebben een zienswijzen ingediend en deze zienswijzen is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
 - o De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten of de inspecteur van VROM-wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.