

BESTEMMINGSPLAN

Woning Leekbusweg ong. Beek en Donk



Identificatiecode: NL.IMRO.1659.BPBDLeekbuswegong-VG01

Status: Vastgesteld

Datum: 7 juni 2018

Projectnummer: 54 - 016

Van Kempen RO

ir Joop van Kempen
Peelkant 33
5845 EG Sint Anthonis

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

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Juridische status plangebied	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Planvoornemen	8
2.1	Gebiedsbeschrijving	8
2.2	Ruimtelijke ontwikkeling	9
3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.4	Waterschapsbeleid	14
3.5	Gemeentelijk beleid	16
4	Uitvoeringsaspecten	21
4.1	Milieuaspecten	21
4.2	Fysieke aspecten	29
4.3	Economische aspecten	34
5	Juridische verantwoording	35
5.1	Flexibiliteit bij realisering woning	35
5.2	Algemene opzet planregels	35
5.3	Toelichting op de verbeelding	36
5.4	Toelichting op de regels	36
5.5	Handhaafbaarheid	36
6	Procedure	37
6.1	Vooroverleg	37
6.2	De te volgen procedure	37
6.3	Ter inzage legging	38

Bijlagen

1. Onderzoek Externe Veiligheid Leekbusweg te Beek en Donk
2. Advies Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

Aan de Trentstraat 30 is de woning van de heer Meulensteen gelegen. Het onderliggende woonperceel kent een diepte van circa 80 m. Het deel aansluitend bij de woning is in gebruik als tuin. Het achterste deel is in gebruik als huisweide voor enkele paarden/pony's.

Langs het woonperceel van de Trentstraat 30 loopt de Leekbusweg, een zijstraat van de Trentstraat. Langs zowel de Trentstraat als de Leekbusweg zijn diverse (bedrijfs)woningen gelegen. Feitelijk is sprake van een kleine enclave met woningen binnen het omliggende bedrijventerrein Bemmer.

Omdat de heer Meulensteen geen behoefte meer heeft aan de huisweide, is het plan opgevat om op het achterste gedeelte van het woonperceel een extra woning te bouwen. Deze woning is gelegen aan de Leekbusweg. De geldende bestemmingsregeling laat de bouw van de extra woning niet toe. Een bouwvlak voor de bouw van een woning ontbreekt.

Doel

Door middel van een herziening van het geldende bestemmingsplan kan de bouw van de extra woning mogelijk gemaakt worden. In de toelichting bij deze bestemmingsplanherziening moet daartoe onderbouwd worden, dat de extra woning ter plaatse inpasbaar is en niet tot onaanvaardbare beperkingen voor het omliggende bedrijventerrein leidt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen op het bedrijventerrein Bemmer, aan de noordzijde van de kern Beek en Donk. Via de Trentstraat en via de Leekbusweg en de Vonderweg is het plangebied verbonden met de Bosscheweg.

Woning Trentstraat 30



In zuidelijke richting leidt de Bosscheweg naar de kern Beek en Donk. In noordelijke richting sluit de Bosscheweg aan op de N279 (Helmond-'s-Hertogenbosch).

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Leekbusweg. Aan de zuidzijde bestaat de begrenzing uit de grens van de achtertuin bij de woning Trentstraat 30. Aan de noordzijde vormt de grens van de zijtuin bij de woning Leekbusweg 1 de begrenzing. Aan de westzijde grenst het plangebied aan een op het bedrijventerrein gelegen bedrijfsperceel. Aan de overzijde van de Leekbusweg is eveneens sprake van de aanwezigheid van een bedrijfsperceel.

Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Beek en Donk, sectie F, perceel 1677 (gedeeltelijk).

1.3 Juridische status plangebied

Voor het plangebied is momenteel het bestemmingsplan “Kom Beek en Donk” van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 14 december 2011. Op basis van het geldende plan zijn aan de gronden binnen het plangebied de volgende bestemmingen en regelingen toegekend:

- ✓ bestemming ‘Wonen’
- ✓ dubbelbestemming ‘Leiding’
- ✓ gebiedsaanduidingen ‘wro-zone - wijzigingsgebied’ en ‘veiligheidszone – leiding’
- ✓ bouwaanduiding ‘bijgebouwen’

Doordat ter plaatse van het plangebied geen bouwvlak is ingetekend, mag hier geen nieuwe woning worden gebouwd. Enkel het bouwen van bijgebouwen is hier toegestaan. Binnen de ‘wro-zone - wijzigingsgebied’ kan de bestemming gewijzigd worden van ‘Wonen’ naar ‘Bedrijventerrein’. Het toevoegen van een nieuwe woning is hiermee niet mogelijk te maken. Ter plaatse van de dubbelbestemming ‘Leiding’ en de ‘veiligheidszone – leiding’ moet rekening gehouden worden met de naast het plangebied gelegen hogedruk aardgastransportleiding.

Luchtfoto omgeving plangebied (© 2017 Microsoft)



1.4 Leeswijzer

De voorliggende toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. In hoofdstuk 1 is omschreven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en met welk doel.

In hoofdstuk 2 zijn een gebiedsbeschrijving en een beschrijving van het planvoornemen opgenomen.

Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beleidsbeschrijving opgenomen, waarbij een korte beschrijving is gegeven van het voor het gebied relevante beleid. Aangegeven is op welke wijze het planvoornemen binnen deze beleidskaders past.

In hoofdstuk 4 zijn de milieu-, fysieke en economische aspecten opgenomen. Daarbij wordt aangegeven op welke wijze met zaken als bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid is omgegaan. Ook zijn zaken als archeologie, cultuurhistorie en flora en fauna aan de orde gesteld. Tot slot wordt ingegaan op zaken als kostenverhaal en planschade.

Hoofdstuk 5 geeft een korte beschrijving van de juridische regeling, zoals vastgelegd op de verbeelding en in de regels.

Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de procedure, die het bestemmingsplan moet doorlopen, beschreven.

Geldende bestemmingsregeling (©Ruimtelijkeplannen.nl, 2017)



2 PLANVOORNEMEN

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen op het bedrijventerrein Bemmer. Binnen dit bedrijventerrein ligt rond de Trentstraat en de Leekbusweg een enclave met woningen. Een groot deel van deze woningen was al aanwezig, voordat het bedrijventerrein Bemmer tot ontwikkeling werd gebracht. De Trentstraat en de Leekbusweg waren van oudsher hier gelegen en zijn bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein ingepast.

Aan de Trentstraat en Leekbusweg zijn in de omgeving van het plangebied vooral vrijstaande woningen gelegen. Een deel van deze woningen is in gebruik als burgerwoningen. Bij een deel ook is bedrijfsbebouwing aanwezig en is sprake van bedrijfs-woningen. De woningen bestaan voornamelijk uit één bouwlaag afgedekt met een kap. De afstand van de woningen tot de beide wegen varieert sterk. Van een eenduidige rooilijn is geen sprake.

De omliggende bedrijfsbebouwing kent een sterk wisselende verschijningsvorm. Bij de hiervoor genoemde bedrijfswoningen aan de Trentstraat is veelal sprake van kleinere bedrijfsloodsen, plat afgedekt of afgedekt met een kap. Daarbuiten zijn ook grotere bedrijfshallen aanwezig, die meestal plat zijn afgedekt. De bouwhoogtes variëren van 5 tot 7 m. Op grotere afstand zijn op het bedrijventerrein ook bedrijfshallen met een hoogte tot 10 m aanwezig.

Op het bedrijventerrein zijn bedrijven toegestaan uit de categorieën 2, 3.1 en 3.2 conform de VNG-handreiking “Bedrijven en milieuzonering”. Per bedrijf is daarbij één bedrijfswoning toegestaan.

Door het bedrijventerrein loopt een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie. Deze leiding loopt parallel aan de Leekbusweg en volgt vervolgens de Trentstraat.

*Luchtfoto ligging plangebied in omgeving
(Afbeeldingen © 2017 Google Kaartgegevens © 2017 Google)*



Het plangebied zelf maakt deel uit van het perceel van de woning Trentstraat 30. Het betreffende perceelsgedeelte is nu nog in gebruik als paardenweide en sluit aan bij de achtertuin van de woning Trentstraat 30. Er is sprake van een grasland omgeven door hekwerken en lage struikbeplanting en enkele bomen. Op het grasland is een kleine paardenstal aanwezig.

2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Extra woning aan Leekbusweg

Het planvoornemen voorziet in de bouw van een extra woning op het perceelsgedeelte dat nu nog als paardenweide in gebruik is. Het oppervlak van het nieuwe woonperceel bedraagt circa 750 m². Daarbinnen is een bouwvlak voorzien van 15 m breed en 14 m diep, waarbinnen de woning zal worden gesitueerd. Bijgebouwen en aan- en uitbouwen bij de woning kunnen ook buiten dit bouwvlak opgericht worden. De woning wordt ontsloten via de Leekbusweg. Op eigen terrein wordt voorzien in de realisering van twee parkeerplaatsen, zodat daarvoor geen gebruik hoeft te worden gemaakt van de openbare ruimte.

De voorgevelrooilijn van de woning is gelegen op 3 m uit de naar de Leekbusweg gekeerde perceelsgrens. Bijgebouwen en aan- en uitbouwen moeten op minstens 6 m van deze perceelsgrens gebouwd worden. Tussen het bouwvlak en de achterperceelsgrens resteert een achtertuin met een diepte van circa 12 m. Richting de woning Trentstraat 30 is tussen het bouwvlak en de zijdelingse perceelsgrens een afstand van circa 5 m aanwezig, richting de woning Leekbusweg 1 is deze afstand circa 6 m. Daarmee is rondom het bouwvlak voldoende ruimte aanwezig om de privacy van omwonenden te garanderen.

Binnen het bouwvlak wordt een woning in één bouwlaag afgedekt met een kap gebouwd. De goothoogte van deze woning zal maximaal 3,5 m bedragen. De woning wordt afgedekt met een zadeldak met een dakhelling, die ligt tussen de 30° en de 50°.

Situering bouwvlak voor nieuwe woning aan Leekbusweg



3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk een nieuwe integrale kijk op het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid tot 2040. In de SVIR staan drie hoofddoelen centraal om Nederland voor de middellange termijn tot 2028 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Om de concurrentiekracht van Nederland te vergroten is het van belang de ruimtelijk-economische structuur in Nederland te versterken. Een goed vestigingsklimaat staat centraal en vereist een hoogwaardig werk- en woonmilieu en een goede bereikbaarheid (1). Het versterken van de concurrentiekracht en het verbeteren van de bereikbaarheid zal gepaard gaan met het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving (2). Het behouden en waar nodig versterken van unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden is hierbij van groot belang (3).

Dit alles dient tot stand te komen door middel van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Indien er binnen een regio ontwikkelingen plaats zullen gaan vinden, dient conform de SVIR de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking', die tevens is opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gevolgd te worden.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Voor het planvoornemen is vooral het hoofddoel gericht op het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving relevant. Daarbinnen zijn onder meer de volgende belangen benoemd:

- ✓ Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- ✓ Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Planvoornemen in relatie tot structuurvisie

Ten behoeve van het planvoornemen is onderzocht in hoeverre bij de nieuwe woning sprake is van een voldoende milieukwaliteit en in hoeverre sprake is van externe veiligheidsrisico's. De ligging op een bedrijventerrein en de aanwezigheid van een hogedruk aardgastransportleiding gaven daartoe aanleiding. Uit deze onderzoeken is gebleken dat de nieuwe woning over een goed woon- en leefmilieu beschikt en er geen onaanvaardbare risico's zijn. De betreffende onderzoeken zijn in hoofdstuk 4 nader toegelicht.

In paragraaf 3.3 wordt verder ingegaan op de ladder van duurzame verstedelijking en de toetsing hieraan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Inmiddels zijn meerdere wijzigingen van het Barro in werking getreden, waarvan de laatste op 1 juli 2016. In het Barro zijn de nationale belangen, die juridische borging vereisen, opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen.

In totaal gaat het om dertien nationale belangen, waarvan er echter geen enkele betrekking heeft op het plangebied. Het plangebied en de directe omgeving daarvan vormen geen 'erfgoed van uitzonderlijke universele waarde' en zijn geen onderdeel van de 'ecologische hoofdstructuur'.

Planvoornemen in relatie tot besluit

Door het ontbreken van nationale belangen binnen het plangebied, legt het Barro geen beperkingen op aan het planvoornemen.

3.1.3 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het Rijksbeleid, zoals vastgelegd in de SVIR en het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie RO 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De provincie geeft in de Structuurvisie RO de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Met als doel een goede woon-, werk- en leefomgeving voor de inwoners en bedrijven in Brabant.

De Structuurvisie RO bestaat uit 2 delen. Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. In deel B beschrijft de provincie 4 ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur heeft de provincie ambities en beleid geformuleerd. Elk deel gaat vergezeld van een kaart: een visiekaart en een structurenkaart.

Visie

Economische clusters: Economisch kenniscluster

Brabant kent een sterk industrieel DNA. De (maak- en proces) industrie en het agro-industrieel complex vormen nog steeds het kloppend hart van de economie en zijn de kern van de economische clusters. Ook de strategische ligging in Europa, te midden van mainports en grote bevolkingsconcentraties, blijft een sterke troefkaart voor de innovatieve economie. Een innovatieve economie die nieuwe verbindingen legt met maatschappelijke kansen op het gebied van slimme mobiliteit, duurzame energie, gezond ouder worden en een duurzame agro-food keten.

Regionale contrasten: Mozaïeklandschap

De provincie wil de contrasten tussen klei, zand en veenontginning versterken. Dit betekent enerzijds inzet op de ontwikkeling van functies die de grootschaligheid en de openheid van de kleigebieden ondersteunen. Anderzijds het versterken van het mozaïeklandschap van het Brabantse zand door menging van functies die de afwisseling en kleinschaligheid versterken.

Planvoornemen in relatie tot visie

Het planvoornemen doet geen afbreuk aan het industrieel complex, zoals dat wordt gevormd door het bedrijventerrein Bemmer. Het plangebied heeft al een woonbestemming en is daardoor niet voor de uitoefening van bedrijfsdoeleinden beschikbaar. De bouw van de extra woningen legt daarnaast nauwelijks extra beperkingen op aan de omliggende bedrijfsactiviteiten.

Het planvoornemen betreft niet een uitbreiding van het bebouwd gebied ter plaatse van het bedrijventerrein Bemmer, maar maakt de bouw van een extra woning daarbinnen mogelijk. De woning past ter plekke binnen de bestaande kleinschalige structuur van de Trentstraat en de Leekbusweg alsmede de afwisseling daarin met bedrijfs- en burgerwoningen.

Structuren

Stedelijke structuur: Kernen in het landelijk gebied

In de kernen in het landelijk gebied 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 kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'.

Planvoornemen in relatie tot structuren

Op bescheiden schaal wordt met de bouw van één extra woning voorzien in de lokale behoefte aan woningen. De woning past binnen de regionale verdeling van het programma voor wonen.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte 2014 (Vr2014) zijn regels opgenomen, waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Deze verordening vervangt de Verordening ruimte 2012 en de sindsdien vastgestelde wijzigingsverordeningen. De Vr2014 is voor het eerst in maart 2014 vastgesteld. De Vr2014 is in juli 2015 geheel opnieuw vastgesteld, onder meer om de kenbaarheid van sinds de inwerkingtreding van de Vr2014 vastgestelde wijzigingsverordeningen te vergroten.

Qua opbouw is voor de Vr2014 aansluiting gezocht bij de opbouw van bestemmingsplannen, met een indeling in inleidende regels, algemene regels, structuren en aanduidingen.

Algemene regels

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:

- a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;*
- b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.*

Ruimtelijke kwaliteit

Onderdeel van het planvoornemen is een zorgvuldige inpassing van de woning in de directe omgeving. In paragraaf 3.5 is hier nader op ingegaan, waar het betreft de toetsing aan de criteria, die de gemeente Laarbeek hanteert bij het verlenen van medewerking aan de invulling van open plekken in bestaand stedelijk gebied.

Per saldo is met het planvoornemen geen nieuw ruimtebeslag gemoeid. De woning wordt gebouwd op het achterterrein van een bestaande woning. Er is derhalve sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Structuren

Artikel 4 Bestaand stedelijk gebied

4.3 Nieuwbouw van woningen

- 1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:*
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen;*
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.*
- 2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:*
 - a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;*
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.*

Nieuwbouw van een woning

Op de wijze waarop de bouw van de nieuwe woning past binnen de regionaal gemaakte afspraken en zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit is nader ingegaan in paragraaf 3.5. In de in die paragraaf beschreven nota “Wonen in Laarbeek Woonvisie 2017-2021” zijn de uitgangspunten voor de nieuwbouw van woningen in de gemeente Laarbeek vastgelegd.

3.2.3 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie RO en de VR2014.

3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de SVIR, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld bedrijfslocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik.

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In casu is sprake van de bouw van één extra woning op een perceel van circa 750 m². Gelet op jurisprudentie rond de ladder voor duurzame verstedelijking is dan geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Eerder zijn woningbouwprojecten met acht en tien woningen niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling gekwalificeerd. De ladder hoeft in dit geval niet doorlopen te worden.

3.4 Waterschapsbeleid

3.4.1 Watertoets voor ruimtelijke plannen

De watertoets bewaakt de waterkwaliteit en waterkwantiteit bij ruimtelijke plannen. De toets is verplicht voor ruimtelijke plannen waarin 'waterbelangen' spelen. Bij het ruimtelijk plan wordt daartoe voorzien van een waterparagraaf, waarin wordt uitgelegd hoe wordt omgegaan met water. Hierover brengt het waterschap een 'wateradvies' uit. De initiatiefnemer van het plan moet hier rekening mee houden en eventueel het planvoornemen daarop aanpassen.

Het waterschap Aa en Maas toetst de waterparagraaf op onderstaande punten.

1. *Voorkomen van vervuiling Bouw en renovatie belast het milieu.*

Het waterschap streeft ernaar om verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen.

Het voorkomen van vervuiling is een randvoorwaarde voor de watertoets.

Bij de bouw van de nieuwe woning met bijgebouwen en bij de inrichting van de onbebouwde ruimte worden maatregelen genomen om vervuiling te voorkomen. Afvalproducten worden op de daarvoor geëigende wijze verwerkt en afgevoerd.

2. *Wateroverlastvrij bestemmen*

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt gezocht naar een plek die hoog en droog genoeg is. Mocht dit niet mogelijk of wenselijk zijn, dan is compenseren noodzakelijk. Daarbij worden maatregelen genomen om het gebied voldoende tegen wateroverlast te beschermen.

De ruimtelijke ontwikkeling vindt plaats op een bestaand woonperceel. Het bestaande woonperceel is voldoende hoog en droog gelegen, van wateroverlast is hier tot op heden geen sprake geweest.

3. *Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen*

Het waterschap hanteert het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO): de nieuwe watersituatie moet minimaal gelijk blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de grondwaterstand niet worden verlaagd. Bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet worden overschreden. Het waterpeil moet aansluiten bij de optimale grondwaterstanden.

4. *Vuil water en hemelwater scheiden*

Vuil water hoort thuis in het riool. Schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de bodem of watergang.

5. *Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer*

Bij de afvoer van schoon hemelwater moeten de stappen hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer gehanteerd worden. Hergebruik van regenwater is interessant bij grootschalige voorzieningen als scholen en kantoorgebouwen.

Het verzamelde regenwater dient voor de spoeling van de toiletten, voor de tuin of voor wasmachines. Bij kleinere percelen is infiltratie in de bodem de beste oplossing. Dit kan bijvoorbeeld via de natuurlijke weg bij heel grof zand en een lage grondwaterstand, via kiezels of een infiltratiesysteem. Als dit geen optie is, valt de keuze op buffering van het water in een waterberging, om overstroming tijdens zware regenval te vermijden. Een laatste mogelijkheid is het vertraagd afvoeren van een neerslagpiek naar een leggerwatergang.

Bij de bouw van de extra woning wordt het principe van HNO gehanteerd. Het extra oppervlak aan verharding ten gevolge van de bebouwing en erfverharding van de nieuwe woning wordt binnen het plangebied gecompenseerd. Het hemelwater zal gescheiden worden opgevangen, geborgen en geïnfiltreerd. Daartoe wordt binnen het perceel een bergings- en infiltratievoorziening van voldoende omvang aangelegd. Per saldo zal de afvoer vanaf het bouwperceel daardoor niet toenemen. Het vuil water zal worden afgevoerd via het bestaande rioolstelsel.

6. *Waterschapsbelangen*

Bij een bouwproject kunnen verschillende waterschapsbelangen spelen, zoals:

- *ruimteclaims voor de aanleg van natte ecologische verbindingzones;*
- *aanwezigheid en ligging watersysteem.*

Voor het plangebied gelden geen specifieke waterschapsbelangen.

7. *Meervoudig ruimtegebruik*

Gebruiksfuncties kunnen worden gecombineerd. Een wadi kan bovengronds ook worden ingericht en beheerd als speelterrein voor kinderen.

8. *Water als kans*

Water kan meerwaarde geven aan een plan, gebruikmakend van de belevingswaarde van water.

Meervoudige ruimtegebruiksmogelijkheden zijn gelet op de beperkte omvang van het planvoornemen binnen het plangebied nauwelijks of niet aanwezig. Ook ontbreekt de ruimte om water in te zetten om de belevingswaarde te vergroten.

3.4.2 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het beleid, zoals het waterschap dat hanteert in het kader van de watertoets.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Laarbeek 2010-2020: Groei in balans

De Structuurvisie Laarbeek 2010-2020: Groei in balans is in 2010 vastgesteld. De structuurvisie omvat het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen voor de gemeente Laarbeek tot 2020. In de Structuurvisie zijn voor de locatie Leekbusweg of de directe omgeving daarvan geen specifieke aanduidingen opgenomen. Wel is een meer algemene Visie op hoofdlijnen geformuleerd, waarin in algemene zin ook de uitgangspunten op het gebied van de volkshuisvesting zijn benoemd. Kwalitatief bestaat voor de komende jaren in Laarbeek de volkshuisvestelijke opgave onder meer uit de volgende toevoeging:

- ✓ Vrijstaande woningen (bij voorkeur zelfbouwkavels) met een maximale perceelgrootte van 600 m².

Daarbij wordt aangegeven dat dit niet betekent dat de woningbouwopgave kan worden beperkt tot de genoemde toevoegingen. Differentiatie blijft nadrukkelijk noodzakelijk om een verhuisketen (doorstroming) tot stand te kunnen brengen. Derhalve blijven ook vrijstaande woningen met een grotere perceelgrootte wenselijk.

Het planvoornemen voorziet hierin met een vrijstaande woning op een perceel van ca 750 m².

3.5.2 Wonen in Laarbeek Woonvisie 2017-2021

De conceptversie Woonvisie 2017-2021 Wonen in Laarbeek is in 2016 openbaar gemaakt. In deze woonvisie is een beleidskader geschetst waarbinnen de prioriteiten voor de komende 5 jaren gerealiseerd kunnen worden. Basis voor de woonvisie zijn de regionale woningbouwafspraken. Voor de periode 2015 tot en met 2024 is daarin vastgelegd dat Laarbeek in die periode in totaal 1.105 woningen mag toevoegen aan de woningvoorraad. Dit is inclusief de al vastgestelde woningbouwplannen (harde capaciteit) en plannen die nog in ontwikkeling zijn en waarover nog besluitvorming moet plaatsvinden (zachte capaciteit).

De totale plancapaciteit per 1 januari 2016 voor Laarbeek bedroeg 863 woningen. Hiervan zijn 741 woningen harde plancapaciteit en 122 zachte plancapaciteit. Dit betekent dat, gelet op de regionale woningbouwafspraken, er nog een kwantitatieve ruimte is van 1.105 minus 863 is 242 woningen in de periode tot en met 2024. Deze kwantitatieve ruimte van 242 woningen moet vooral ingezet gaan worden voor Aarle-Rixtel en in de tweede plaats voor Lieshout. Dit laat onverlet dat er ook in Beek en Donk en Mariahout nog ruimte is voor aanvullende woningbouwontwikkelingen.

Belangrijk is dat er voor iedere inwoner een geschikte woning is. Niet alleen de soort woning is daarbij een belangrijke factor maar ook de locatie. Immers niet iedere ontwikkellocatie is hetzelfde en ook de behoefte kan per locatie verschillen. Het streefpercentage koop – huurwoningen blijft 70% - 30%. In het kader van duurzaamheid is het ook belangrijk dat het aantal energie neutrale en levensloop bestendige woningen de komende jaren zal toenemen.

Het planvoornemen voorziet in de bouw van één extra woning in de kern Beek en Donk. De woning zal als koopwoning worden gerealiseerd. Bij het ontwerp van de woning zal uitdrukkelijk naar de mogelijkheden gekeken worden om deze energie neutraal en levensloop bestendig uit te voeren. De woning past daarmee binnen de woonvisie van de gemeente Laarbeek.

3.5.3 Open plekkenbeleid gemeente Laarbeek

Algemeen

In de Nota "Open plekkenbeleid gemeente Laarbeek" uit 2007 heeft de gemeente Laarbeek afwegingskaders voor de beoordeling van verzoeken van particulieren voor de invulling van open plekken vastgelegd. Een van de afwegingskaders is gericht op 'opvulling' van nu nog onbebouwde plekken.

Afwegingskader voor opvulling

Het afwegingskader bestaat uit een aantal criteria. Onderstaand zijn deze benoemd en is aangegeven op welke wijze het verzoek voor de Leekbusweg hieraan voldoet.

1. Het nieuwe bouwperceel krijgt een oppervlakte van ca. 750 m². De oppervlakte voldoet daarmee aan de vastgelegde minimum en maximum oppervlakte van 300 m² respectievelijk 750 m². De oppervlakte van het resterende bestaande bouw perceel bedraagt ca. 1.600 m². Deze oppervlakte ligt daarmee ruim boven de hiervoor vastgelegde minimum oppervlakte van 300 m²
2. Het nieuwe bouwperceel is niet gelegen binnen de oude linten of de centrum-achtergebieden. Het bouwperceel betreft echter een hoekperceel, waarop het criterium van de ligging binnen de oude linten of de centrum-achtergebieden niet van toepassing is.
3. Het nieuwe bouwperceel is gelegen binnen de bebouwde kom van Beek en Donk en maakt daarmee geen deel uit van het buitengebied. Opvulling is mogelijk.
4. Het nieuwe bouwperceel is niet gelegen binnen de groene hoofdstructuur (beekoever). Opvulling is mogelijk.
5. Het nieuwe bouwperceel vult een gat in het straatbeeld van de Leekbusweg. De bebouwing aan de Leekbusweg is nu op relatief grote afstand van de bebouwing

aan de Trentstraat gelegen. Door de nieuwe woning wordt deze afstand verkleind en een meer doorlopend straatbeeld gecreëerd. Het straatbeeld wordt daarmee vergelijkbaar met de overzijde van de Leekbusweg.

6. De nieuw te bouwen woning kan direct en haaks ontsloten worden op de Leekbusweg en de daaronder gelegen kabels en leidingen.
7. De stedenbouwkundige inpassing van de woning in de omgeving is in de volgende subparagraaf "Opvulling door splitsing hoekpercelen een ruimtelijke afwegingskader" onder "Ruimtelijke inpassing en kwaliteit" afzonderlijk beschreven. Daarbij is aandacht besteed aan de frontbreedte van de kavel, de rooilijn, de ritmiek en de goot- en bouwhoogte van de belendende woningen.
8. De aanwezigheid van eventuele milieukundige belemmeringen is in de paragraaf "Milieuaspecten" nader beschreven.
9. De aanvrager is bereid alle kosten welke samenhangen met de aanpassing van het bestemmingsplan voor zijn rekening te nemen.
10. De aanvrager is bereid eventuele planschadeclaims voor zijn rekening te nemen.
11. De aanvrager is bereid om de nieuwe kavel conform de uitgifteregels van de gemeente Laarbeek uit te geven.

Hoekpercelen

In de Nota is vastgelegd dat voor 'hoekpercelen' naast het voorgaande kader voldaan moet worden aan de Notitie "Opvulling door splitsing hoekpercelen een ruimtelijk afwegingskader".

3.5.4 Opvulling door splitsing hoekpercelen een ruimtelijke afwegingskader

Algemeen

In de Notitie "Opvulling door splitsing hoekpercelen een ruimtelijk afwegingskader" uit 2004 heeft de gemeente Laarbeek richtlijnen vastgelegd, die de gemeente in staat stellen om aanvragen voor het bouwen van één of meerdere extra woningen op een hoekperceel, objectief en consequent te beoordelen.

Voorcontrole

Het afwegingskader bestaat uit twee fasen. De eerste fase, de fase van de 'voorcontrole', begint met een toetsing aan enkele ruimtelijke basiseisen. Onderstaand zijn deze benoemd en is aangegeven op welke wijze het verzoek voor de Leekbusweg hieraan voldoet.

1. Het te splitsen perceel is begrensd door ten minste twee, haaks op elkaar aansluitende straten, de Trentstraat en de Leekbusweg, en kan daarmee gekenschetst worden als hoeklocatie.
2. Het verzoek tot splitsing van het hoekperceel heeft betrekking op het bouwen van een woning in de achtertuin van de bestaande woning Trentstraat 30.
3. Zowel het bestaande perceel als het nieuwe perceel, dat door splitsing ontstaat, is rechtstreeks ontsloten via de (autotoegankelijke) openbare wegen Trentstraat en Leekbusweg.

Vervolgens moet het planvoornemen aan enkele wettelijk-planologische criteria getoetst worden. Navolgend zijn deze benoemd en is aangegeven op welke wijze het verzoek voor de Leekbusweg hieraan voldoet.

1. Het te splitsen perceel is niet gelegen in een door rijk, provincie of gemeente als zodanig gekenmerkt waardevol/beschermd stads- of dorpsgezicht.
2. Het te splitsen perceel maakt geen onderdeel uit van een door rijk, provincie of gemeente aangewezen monument.
3. De op het te splitsen perceel aanwezige woning is geen woonkeet, is geen bouwwerk dat is bestemd om in een tijdelijke behoefte te voorzien en is geen bouwwerk dat slechts toelaatbaar is ingevolge een voorlopige bestemming.
4. Voor het te splitsen perceel, dan wel het op dit perceel aanwezige bouwwerk is geen tijdelijke vrijstelling van het geldende bestemmingsplan verleend.

Daarna moet het planvoornemen getoetst worden aan criteria, voortvloeiend uit parallelle ruimtelijke planvorming. De criteria hebben betrekking op de Structuurvisie+ (inmiddels vervangen door de Structuurvisie Laarbeek 2010-2020) en de Nota open plekkenbeleid gemeente Laarbeek. Navolgend is enkel het criterium vanuit de Structuurvisie benoemd en is aangegeven op welke wijze het verzoek voor de Leekbusweg hieraan voldoet. De criteria voor de Nota zijn reeds in de voorgaande paragraaf getoetst en akkoord bevonden.

1. Het te splitsen perceel is niet gelegen binnen een in de Structuurvisie aangegeven zone waar verstedelijking niet afweegbaar is.

Tot slot moet getoetst worden aan de criteria, voortvloeiend uit de plaatselijke ruimtelijk-fysieke situatie. Navolgend zijn deze benoemd en is aangegeven op welke wijze het verzoek voor de Leekbusweg hieraan voldoet.

1. De afstand van de zijgevel van het hoofdgebouw van de nieuwe woning tot de meest nabijgelegen zijgevel van het bestaande, belendende hoofdgebouw bedraagt ca. 13 m. Deze afstand is daarmee groter dan de onderlinge afstand tussen de zijgevels in de betreffende woningrij (ca. 9 m, ca. 12 m).
2. De afstand van de achtergevel van het nieuwe hoofdgebouw tot de achtergevel van bestaande, belendende hoofdgebouwen bedraagt ten minste ca. 40 m en ligt daarmee ruim boven de gevraagde 15 m.
3. De afstand van de achtergevel van het nieuwe hoofdgebouw tot de achtergevel van een bestaand, belendend hoofdgebouw is niet aan de orde. Achter de nieuwe woning is geen bestaande woning gelegen. Hier is sprake van een ter plaatse onbebouwd bedrijfsperceel.
4. De afstand van de achtergevel van het nieuwe hoofdgebouw tot de achterliggende perceelsgrens bedraagt ca. 12 m en voldoet daarmee aan de gevraagde afstand van 12 m.

Ruimtelijke inpassing en kwaliteit

In de tweede fase is toetsing van de ruimtelijke inpassing en de na te streven ruimtelijke kwaliteit aan de orde. Wat betreft de ruimtelijke inpassing, moet de woning aansluiten bij de ruimtelijke opbouw en oorspronkelijke uitstraling van de omgeving. Aan de Trentstraat en Leekbusweg is sprake van de aanwezigheid van diverse vrijstaande burger- en bedrijfswoningen. De woningen zijn op wisselende afstand van elkaar gelegen en hebben veelal een wisselende voorgevelrooilijn. Ondanks de wisselende afstanden en voorgevelrooilijnen vormen de woningen toch een consistente wand langs de Trentstraat en langs de Leekbusweg. Tussen de woningen aan de Trentstraat en de woningen aan de Leekbusweg is sprake van een (veel) grotere afstand.

De nieuwe woning voegt zich in de wisseling van afstanden en voorgevelrooilijnen aan de Leekbusweg en verkleint de afstand tot de woningen aan de Trentstraat. Deze laatste afstand wordt door de woning vergelijkbaar met dezelfde afstand aan de overzijde van de Leekbusweg. Daarmee versterkt de woning de wandwerking van de bebouwing aan de Leekbusweg. De nieuwe woning volgt ook de ritmiek van de bestaande woningen en sluit qua kavelvorm en omvang aan bij de naastgelegen woningen aan deze weg.

De nieuwe woning zal qua bebouwing aansluiten bij de bestaande belendende bebouwing. Bouwstijl, materiaalgebruik en kleurstelling van de nieuwe woning zullen worden afgestemd op die van de belendende woningen. Concreet betekent dit dat de woning in een landelijke/dorpse stijl zal worden gebouwd. Daarbij zal voornamelijk gebruik worden gemaakt van rode/roodbruine bakstenen en grijze/zwarte dakpannen. Zo mogelijk wordt de verdere detaillering van de bebouwing (gevelgeleding, accenten) ook afgestemd op de belendende bebouwing.

De bouwmassa van de nieuwe woning blijft beperkt tot 1 bouwlaag afgedekt met een kap. De goothoogte van de woning wordt maximaal 3,5 m. De kap wordt uitgevoerd als een zadeldak met een nokrichting parallel aan of haaks op de Leekbusweg. De dakhelling zal liggen tussen de 30° en de 50°. Bijgebouwen en aan- of uitbouwen worden in het totaalontwerp voor de nieuwe woning meegenomen.

3.5.5 Conclusie

Het planvoornemen is in lijn met het beleid uit de structuurvisie en woonvisie voor de gemeente Laarbeek. Daarnaast wordt ook voldaan aan de voorwaarden, zoals die gesteld worden aan het bebouwen van open plekken en hoekercelen.

Situering woningen rond Trentstraat en Leekbusweg (in blauw de nieuwe woning)



4 UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodemkwaliteit

Besluit ruimtelijke ordening

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

Het planvoornemen betreft het bouwen van een extra woning op een bestaand woonperceel. Dit woonperceel is reeds van de bestemming 'wonen' voorzien en daarmee geschikt voor de woonfunctie. Er is geen sprake van verontreinigingen die de woonfunctie in de weg staan. De locatie kan aangemerkt worden als 'onverdacht'. Dit verandert door het toevoegen van een extra woning niet.

Doordat sprake is van 'onverdachte' locaties kan in het kader van het planvoornemen het doen van bodemonderzoek uitgesteld worden tot het moment van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woning. In het kader van deze bestemmingsplantoelichting is voldoende aannemelijk gemaakt dat het planvoornemen realiseerbaar is.

4.1.2 Geluid

Wet geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet in onderzoekszones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van geluidsbronnen. Indien een ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een verandering aan een bestaande geluidsbron, waarbij binnen de geluidszone daarvan een geluidsgevoelig object aanwezig is, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied is gelegen aan een '30-km-weg'. De Wgh geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven. Een eventueel noodzakelijke akoestische afweging wordt in dergelijke gevallen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening gemaakt. Aangevoerd moet worden dat qua geluid een goed woon- en leefmilieu aanwezig is. Voor het plangebied van belang zijn de Trentstraat en de Leekbusweg. Beide wegen zijn lokale woon- dan wel bedrijfsstraten, met uitsluitend een verkeersfunctie voor de bereikbaarheid van de aanliggende woningen en bedrijven. Er is geen sprake van doorgaand verkeer. In de Leekbusweg zal vrachtverkeer voornamelijk in noordelijke richting afgewikkeld worden. Voor de Trentstraat geldt dat dit voornamelijk in oostelijke richting zal zijn. Reden daarvoor is dat in de Trentstraat een verkeerssluis is aangebracht die vrachtverkeer in westelijke richting, naar de Bosscheweg, onmogelijk maakt.

Op basis van voorgaande mag aangenomen worden dat geen sprake is van geluidhinder voor de nieuwe woning aan de Leekbusweg en dat een goed woon- en leefmilieu gegarandeerd is. Een akoestisch onderzoek kan achterwege blijven.

Industrielawaai

Zonering van Industrielawaai in het kader van de Wgh is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Op het bedrijventerrein Bemmer is de vestiging van (grote) lawaaimakers niet toegestaan. Geluidhinder vanwege Industrielawaai is niet aan de orde.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit, Wet milieubeheer

In de Wet luchtkwaliteit is bepaald dat de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm). Hoofdstuk 5 van de Wm maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. Als een project in betekenende mate bijdraagt aan luchtvervuiling, dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden.

Bron luchtverontreiniging

In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden. Echter als het planvoornemen ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met minder dan 3% van de grenswaarde wordt verhoogd, draagt het project niet in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en hoeft er geen luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die per definitie niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat.

In het planvoornemen is sprake van een locatie waarop één nieuwe woning wordt toegevoegd. Gelet op het gestelde in de Regeling NIBM zal deze zeker niet in betekenende mate bijdragen aan luchtvervuiling. Een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

Luchtkwaliteit omgeving

Met het Besluit gevoelige bestemmingen wordt de vestiging van 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen beperkt. Het besluit richt zich op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), vooral kinderen, ouderen en zieken. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. In de context van dit besluit worden woningen dus niet als gevoelige bestemming gezien.

Het Besluit gevoelige bestemmingen waarborgt dat mensen met een verhoogde gevoeligheid in specifieke (nieuwe) situaties kunnen verblijven in een luchtkwaliteit, die voldoet aan de grenswaarden. Daarnaast moeten ruimtelijke ontwikkelingen voldoen aan de criteria voor goede ruimtelijke ordening. Daarom moet er niet alleen gekeken worden naar de bestemmingen en bronnen uit het besluit, maar moet breder gekeken worden.

De locatie van het planvoornemen is gelegen op een bedrijventerrein. Op dit bedrijventerrein is uitsluitend de vestiging van bedrijven uit de categorieën 2, 3.1 en 3.2 toegestaan, alsmede is het toegestaan bij deze bedrijven bedrijfswoningen te realiseren. Gelet op de beperkte zwaarte van de toegestane bedrijfsactiviteiten en het gegeven dat daarnaast bedrijfswoningen zijn toegestaan, waarbij ook sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu, zal luchtverontreiniging niet of nauwelijks plaatsvinden. De verwachting is dan ook gerechtvaardigd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbare luchtkwaliteit.

4.1.4 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

Het geurbeleid voor bedrijven in de agrarische sector is bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). In deze wet worden normen gesteld voor de geurbelasting die een veehouderij (het dierenverblijf, niet de opslag van bijproducten e.d.) mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Deze belasting wordt berekend en getoetst aan de hand van een verspreidingsmodel (V-stacks model). Dit geldt echter alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Rgv. Voor dieren zonder emissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

Voor zover het planvoornemen voorziet in de realisering van een geurgevoelig object (zoals woningen) dient in het kader van het aspect geurhinder nagegaan te worden of het plangebied geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen de invloedssfeer van geurbronnen. In de omgeving van de Leekbusweg zijn op korte afstand van het plangebied geen veehouderijen aanwezig. De dichtstbij gelegen veehouderijen zijn op 750 m of meer van het plangebied gelegen, in het buitengebied van de gemeente Laarbeek.

Verder wordt het plangebied reeds omgeven door een grote hoeveelheid bestaande woningen. Om qua geur een goed woon- en leefklimaat bij deze woningen te garanderen gelden voor deze op grotere afstand gelegen veehouderijen al beperkingen, waardoor ook voor de nieuwe woning aan de Leekbusweg sprake zal zijn van een vergelijkbaar goed woon- en leefklimaat.

4.1.5 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering draagt er zorg voor dat nieuwe bedrijven of inrichtingen een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven en/of inrichtingen gesitueerd worden.

Het plangebied is gelegen op een bedrijventerrein, waarop bedrijven uit de milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2 conform de VNG-handreiking “Bedrijven en milieuzonering” zijn toegestaan. In genoemde handreiking zijn minimale richtafstanden opgenomen tussen bedrijven uit deze milieucategorieën en burgerwoningen. De richtafstanden zijn in eerste instantie bepaald tot burgerwoningen in het omgevingstype ‘rustige woonwijk’. Echter niet alle burgerwoningen zijn in rustige woonwijken gelegen. Burgerwoningen kunnen ook gelegen zijn in het omgevingstype ‘gemengd gebied’. Hieronder worden verstaan gebieden met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast de woningen komen hier ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en/of bedrijven.

In onderstaande tabel zijn de richtafstanden weergegeven voor de milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2 in genoemde omgevingstypen.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

De enclave met burgerwoningen aan Trentstraat en Leekbusweg op het bedrijventerrein Bemmer valt onder het omgevingstype ‘gemengd gebied’. De verhoogde milieubelasting, die een bedrijventerrein met zich meebrengt rechtvaardigt de toepassing van kleinere richtafstanden.

In het kader van het planvoornemen zijn de richtafstanden rond de bestaande burgerwoningen aan Trentstraat en Leekbusweg uitgezet. Het kaartje met de uitgezette richtafstanden laat zien dat beperkingen gelden voor de bedrijfsactiviteiten aan weerszijden van de Leekbusweg. Teneinde een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de aanwezige burgerwoningen te garanderen zijn bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 3.2 hier alleen toelaatbaar, indien aangetoond kan worden dat de effecten hiervan op de omgeving, door bijvoorbeeld het treffen van maatregelen, teruggebracht kunnen worden tot die van milieucategorie 3.1 of zelfs 2.

Milieuzonering bestaande situatie



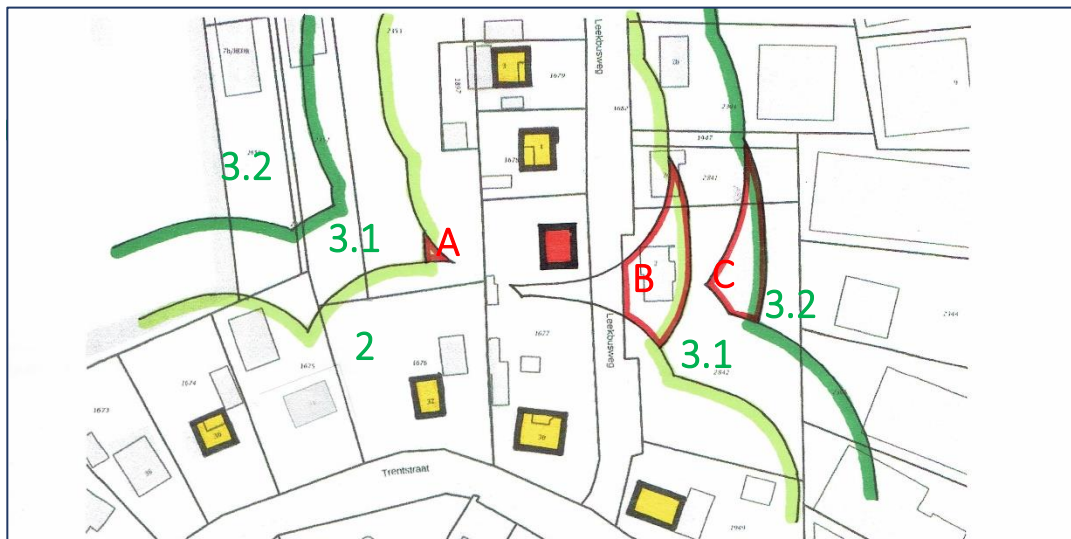
Vervolgens is bekeken wat het effect is van de beoogde toevoeging van een extra woning aan de Leekbusweg op de milieuzonering. Het kaartje met de opnieuw uitgezette richtafstanden laat zien, dat de zonering aan de westzijde van de Leekbusweg niet noemenswaard verandert. Hier geldt slechts voor een oppervlak van ca. 30 m² (gebied 'A') van het onderliggende bedrijfsperceel dat sprake is van een mogelijke verzwaaring van de milieueisen (milieucategorie 3.1 niet zonder meer toelaatbaar). Gelet op de ligging en vorm van dit perceelsgedeelte is de uitoefening van bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 3.1 nu al niet aannemelijk en enkel een theoretische mogelijkheid.

Aan de oostzijde is de invloed op de ligging van de zonering groter. Voor delen van de percelen van Leekbusweg 2 en 2c geldt dat niet langer zonder meer bedrijfsactiviteiten uit de milieucategorieën 3.2 of zelfs 3.1 toelaatbaar zijn. Bij de extra beperkingen zijn de volgende kanttekeningen te plaatsen.

De perceelsgedeelten, waarop niet langer zonder meer milieucategorie 3.1 toelaatbaar is (gebied 'B'), vallen vrijwel geheel samen met de op de betreffende percelen aanwezige bedrijfswoningen en de daarbij behorende tuinen en erven. Op deze perceelsgedeelten vond derhalve sowieso de uitoefening van bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 3.1 niet plaats. Van een beperking is op deze perceelsgedeelten feitelijk geen sprake.

De perceelsgedeelten waarop niet langer milieucategorie 3.2 toelaatbaar is, zijn meer centraal op de onderliggende percelen gelegen (gebied 'C'). Het oppervlak van deze perceelsgedeelten bedraagt ca. 380 m². Voor deze perceelsgedeelten is mogelijk sprake van de noodzaak om extra maatregelen te treffen bij het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 3.2. Een eerste kanttekening daarbij is dat de betreffende perceelsgedeelten op korte afstand van bijbehorende bedrijfswoningen zijn gelegen. Het woon- en leefmilieu in deze bedrijfswoningen brengt mogelijk al beperkingen voor de toelaatbare bedrijfsactiviteiten op de achterliggende perceelsgedeelten met zich mee. Een tweede kanttekening betreft de afschermende werking, die van de aanwezige bedrijfswoningen uitgaat. De bedrijfswoningen zijn gelegen tussen de nieuwe woning en de perceelsgedeelten met de extra beperking.

Milieuzonering toekomstige situatie



Mogelijk is de aanwezigheid van de bedrijfswoningen als maatregel al voldoende om de effecten van milieucategorie 3.2 terug te brengen naar milieucategorie 3.1.

Uit voorgaande mag geconcludeerd worden dat bij de nieuwe woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden, zonder onaanvaardbare beperkingen voor de omliggende bedrijven. In theorie is weliswaar sprake van enige beperkingen voor die bedrijven, naar verwachting zullen die in de praktijk nauwelijks of niet merkbaar zijn.

4.1.6 Externe veiligheid

Kwantitatieve risicoanalyse

Bij ruimtelijke planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen.

BEVI-inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bronnen in de zin van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) aanwezig.

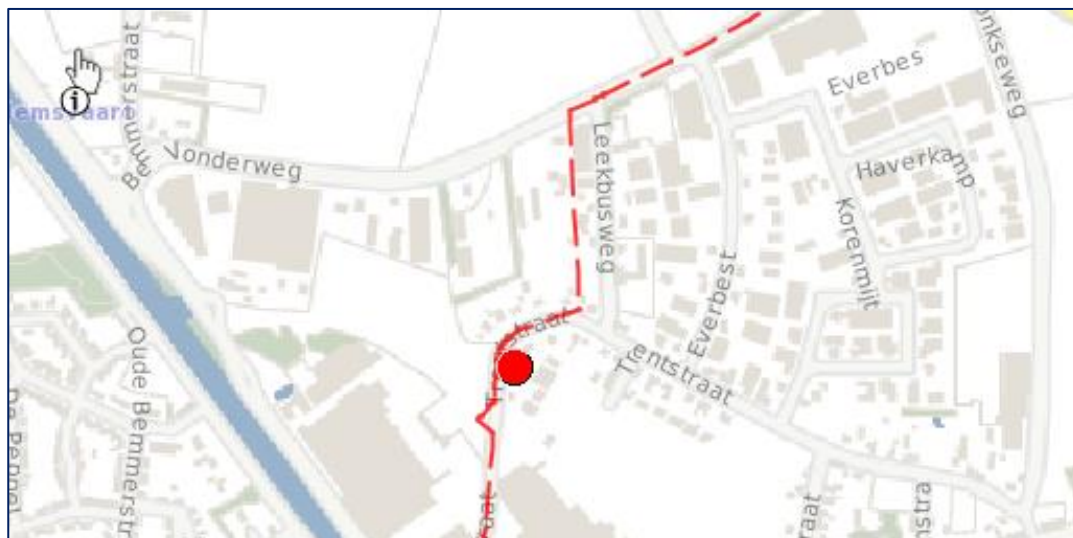
Transport van gevaarlijke stoffen via (spoor/water)wegen

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

Buisleiding

Op circa 5 m ten westen van het plangebied ligt een hogedruk aardgastransportleiding (Gasunie) met een werkdruk van 40 bar en een diameter van 4,49 inch. Via deze leiding wordt gas naar de gasdrukregel- en meetstations aan de Trentstraat en de Wellestraat gevoerd.

Uitsnede risicokaart



Op grotere afstand is aan de overzijde van de N279 een hogedruk K1-producttransportleiding gelegen.

Conform de geldende bestemmingsregeling is het plangebied gelegen binnen de veiligheidszone van de aardgastransportleiding. Onderzoek naar de effecten voor de externe veiligheid is noodzakelijk.

Onderzoek externe veiligheid

In het uitgevoerde “Onderzoek Externe Veiligheid Leekbusweg te Beek en Donk” (Econsultancy, 2017) worden de navolgende conclusies getrokken.

In de directe omgeving zijn de volgende risicobronnen aanwezig:

- ✓ hogedruk aardgastransportleidingen;
- ✓ gasdrukregel- en meetstations aardgasleidingen;
- ✓ hogedruk K1-producttransportleidingen.

Ten gevolge van de hogedruk aardgastransportleiding Z-542-11 bestaat er een overlap van het invloedsgebied met het plangebied. De belemmeringenstrook van de leiding beslaat 4 meter aan weerszijden van het hart van de leiding. Binnen deze belemmeringenstrook mogen geen gebouwen of bouwwerken worden opgericht. Uit het onderzoek komt naar voren dat er geen 10^{-6} PR-contour aanwezig is. Uit de berekeningen blijkt dat het aantal slachtoffers van de leiding 0 is in de huidige situatie en 0 blijft in de toekomstige situatie. Er is geen toename van het groepsrisico. Derhalve is een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgenomen.

Geconcludeerd wordt dat voor externe veiligheid geen belemmeringen zijn geconstateerd voor de realisatie van het plan. Dit onderzoek externe veiligheid moet voorgelegd worden voor advies bij de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost. Het advies van de Veiligheidsregio moet aan dit bestemmingsplan worden toegevoegd.

Het Onderzoek Externe Veiligheid is als bijlage bij dit bestemmingsplan beschikbaar.

Beperkte verantwoording van het groepsrisico

De zelfredzaamheid kan als goed worden beoordeeld. De ontvluchting vanuit het plangebied van de risicobron af is goed. Er kan in alle richtingen ontvlucht worden. Aangenomen wordt dat de mobiliteit van de aanwezigen goed is en dat deze goed in staat zijn om zich zelf in veiligheid te brengen. De bestrijdbaarheid wordt als goed beoordeeld. De gasleiding bevindt zich in stedelijk gebied, dat goed bereikbaar is. Bluswater is rondom het plangebied naar alle waarschijnlijkheid goed en in voldoende mate aanwezig om een incident met gevaarlijke stoffen effectief te bestrijden.

Om het vluchten verder te optimaliseren zijn twee zaken noodzakelijk. Ten eerste moeten er voldoende vluchtmogelijkheden aanwezig zijn. Zoals hiervoor al aangegeven is dit het geval. Ten tweede moeten mensen zich bewust zijn van het risico en weten hoe het beste gehandeld kan worden ten tijde van een incident. Deze informatie kan bijvoorbeeld deel uitmaken van informatie/documentatie die gebruikers ontvangen. Hiermee wordt optimaal invulling gegeven aan de eigen verantwoordelijkheid en het risicobewustzijn van de burger.

Advies Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost

Op 24 juli 2017 heeft de Veiligheidsregio advies uitgebracht (brief P056597). De Veiligheidsregio adviseert dat de gemeente de toekomstige bewoners informeert over de hogedruk aardgasleiding en dat ze bij een incident van de leiding af moeten vluchten.

Het Advies van de Veiligheidsregio is als bijlage bij dit bestemmingsplan beschikbaar.

4.1.7 Mer(boordelings)plicht

Besluit milieueffectrapportage

Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet worden getoetst of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieubeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De specifieke activiteiten, die plaatsvinden binnen het plangebied, zijn niet opgenomen op de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Ook gezien de in deze toelichting beschreven aspecten in de paragrafen Milieuaspecten en Fysieke aspecten, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.(beoordelings)plicht noodzakelijk maken.

4.1.8 Conclusie

Vanuit het aspect milieu bestaan geen bezwaren tegen het planvoornemen. Ook behoeven geen randvoorwaarden bij het planvoornemen in acht te worden genomen, anders dan dat in het plangebied, voor zover dat is gelegen binnen de belemmeringstrook van de aanwezige hogedruk aardgastransportleiding, geen gebouwen en andere bouwwerken mogen worden opgericht. Dit betreft enkel een smalle strook met een breedte van ca. 1,5 m aan de westzijde van het plangebied (achterzijde achtertuin). Deze randvoorwaarde staat de uitvoering van het planvoornemen niet in de weg.

4.2 Fysieke aspecten

4.2.1 Waterhuishouding

Watertoets

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om in de toelichting bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de watertoets genoemd. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Het planvoornemen betreft de bouw van een extra woning binnen het plangebied. Gezien het feit dat met de voorgenomen ontwikkeling het aantal vierkante meters verhard oppervlak slechts beperkt zal toenemen (minder dan 2.000 m²) en het plangebied valt buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen, is voor het planvoornemen de korte procedure Digitale Watertoets doorlopen. Door het Waterschap Aa en Maas is hiermee ingestemd bij mail van 28 februari 2017.

Waterparagraaf

Huidige situatie

Het plangebied is momenteel in gebruik als huisweide. De gronden zijn begroeid met gras en voorzien van een struikbeplanting langs de randen.

Grootte plangebied: ca. 750 m²

Onverhard oppervlak: ca. 750 m²

Verhard oppervlak: ca. 0 m²

Hemelwater

Het hemelwater infiltreert ter plekke in de bodem.

Afvalwater

Van afvalwater is in de huidige situatie geen sprake.

Grondwater

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) en de Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) bevinden zich op meer dan 200 cm onder maaiveld.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied of de directe omgeving daarvan is geen oppervlaktewater aanwezig.

Waterbergingsopgave/Toekomstige situatie

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

Grootte plangebied: ca. 750 m²

Onverhard oppervlak: ca. 450 m²

Verhard oppervlak: ca. 300 m²

De toename van het verhard oppervlak bedraagt daarmee ca. 300 m².

Hemelwater

Het afstromend hemelwater van het extra verhard oppervlak zal door middel van ondergrondse infiltratievoorzieningen op het eigen perceel worden geïnfiltreerd.

Afvalwater

Het afvalwater wordt geloosd op de onder de Leekbusweg aanwezige riolering. De capaciteit van deze riolering is voldoende groot om het afvalwater van één extra woning te verwerken.

Grondwater

Het planvoornemen heeft geen invloed op de grondwaterstand en de maaiveldhoogte.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied of de directe omgeving daarvan is geen oppervlaktewater aanwezig.

Bouwmaterialen

Uit zorg voor een goede kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater wordt bij de bouw afgezien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (zoals zink en koper) in daken, gevels, verhardingen en regenwatervoorzieningen zoals goten en leidingen.

Vergunningen

In deze waterparagraaf is de waterbergingsopgave van het plangebied bepaald en ingevuld met een passend ontwerp voor hemelwater, grondwater en afvalwater. Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen worden.

4.2.2 Archeologie**Wettelijk kader**

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Zo ook navolgende bepaling omtrent de archeologische monumentenzorg.

De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

De gemeente Laarbeek heeft haar cultuurhistorisch erfgoed onder meer vastgelegd op een Archeologische beleidskaart. Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de bekende of verwachte archeologische monumenten door terreinen met bekende of verwachte monumenten geen bestemming te geven die het bodemarchief kan schaden. Aan deze terreinen wordt de (dubbel)bestemming waarde archeologie gegeven. Bij het verlenen van vergunningen wordt rekening gehouden met bekende of verwachte monumenten door indien nodig eerst een onderzoek naar de waarde van de terreinen te laten instellen en zo nodig aan de vergunning voorwaarden te verbinden.

Archeologische waarden

Op de gemeentelijke Archeologische beleidskaart is het plangebied gelegen binnen 'Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting', met een 'esdek'. Het gaat hierbij om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische relictten groot wordt geacht. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bestemmingsplanwijzigingen van projectgebieden die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,5 m onder maaiveld. Het projectgebied van de nieuwe woning aan de Leekbusweg (het bebouwd oppervlak van de woning en bijbehorende bijgebouwen en verhardingen) is ruim kleiner dan 500 m². Ook zullen de werkzaamheden zich beperken tot maximaal 0,5 m onder maaiveld. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen archeologisch onderzoek nodig is.

4.2.3 Cultuurhistorie

Kader

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

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

Cultuurhistorische waarden

De Trentstraat en de Leekbusweg zijn aangeduid als 'Categorie 3: Object of gebied met een hoge cultuurhistorische waarde', meer specifiek als 'lokale wegen'. Onder lokale wegen worden de wegen begrepen die binnen het dorpsgebied blijven. Deze wegen zijn vaak multifunctioneel. In de dorpen zijn het de wegen binnen de gehuchten, de wegen tussen de gehuchten en de kerk (kerkwegen) en de verbindingswegen naar de beemden of de heide. Het planvoornemen laat het tracé van beide wegen ongemoeid.

4.2.4 Flora en fauna

Wettelijk kader

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Daarmee is de integratie van de Natuurbeschermingswet (Nbw), de Flora- en faunawet (Ffw) en de Boswet een feit. In de Wnb is zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming geregeld. Bij gebiedsbescherming gaat het om aangewezen natuurgebieden en bij soortenbescherming gaat het om de bescherming van vogels en andere diersoorten en planten.

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

In het kader van de gebiedsbescherming moet getoetst worden in hoeverre het planvoornemen significante effecten heeft op natuurgebieden in de omgeving. In ieder geval moet daarbij gekeken worden naar de effecten op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

Op basis van de geldende bestemmingsregeling zijn de gronden binnen het gehele plangebied al te benutten voor de woonfunctie. Bij het opstellen van de geldende bestemmingsregeling is reeds geoordeeld dat geen soorten aanwezig zijn die het gebruik voor de woonfunctie in de weg staan. Thans is het plangebied in gebruik als huisweide. Dit deel van het plangebied bestaat uit een begraasd grasveld, omgeven door een haag/groensingel met daarin enkele bomen. Op basis van de woonbestemming is het realiseren van bijgebouwen bij de woning hier al toegestaan, evenals het normaal binnen de woonbestemming toegestane onderhoud van de aanwezige beplanting (maaien van gras, snoeien van hagen). Dit gegeven, gevoegd bij de ingesloten ligging te midden van woon- en bedrijfsbebouwing, rechtvaardigt de aanname dat nog steeds geen soorten aanwezig zijn, die de woonfunctie in de weg staan. Uiteraard wordt tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wnb met betrekking tot de algemene zorgplicht in acht genomen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied of de directe omgeving daarvan maakt geen deel uit van het NNN of Natura 2000-gebieden. Omdat het planvoornemen daarnaast ook niet voorziet in het opstarten van activiteiten, die een grotere impact kunnen hebben op natuurgebieden in de ruimere omgeving (binnen een bestaand bedrijventerrein wordt bij een reeds aanwezige woningencluster één extra woning toegevoegd), mag aangenomen worden dat het planvoornemen geen nadelige gevolgen heeft voor de gebiedsbescherming.

4.2.5 Duurzaamheid

Duurzaam ontwikkelen

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Laarbeek heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.

Met het planvoornemen wordt nauw aangesloten bij voorgaande uitgangspunt. Er is geen sprake van onnodig nieuw ruimtebeslag. Het planvoornemen wordt binnen de bestaande woonbestemming gerealiseerd.

Daarnaast zal bij de bouw van de nieuwe woning en de herinrichting van het perceel zoveel mogelijk gebruikt worden gemaakt van duurzame materialen en technieken.

4.2.6 Conclusie

Vanuit de fysieke aspecten bestaan geen bezwaren tegen het planvoornemen. Door de uitvoering van de voorgestelde maatregelen voor de afkoppeling van het hemelwater en de inachtneming van de zorgplicht met betrekking tot flora en fauna heeft het planvoornemen geen negatieve effecten op de fysieke aspecten.

4.3 Economische aspecten

4.3.1 Kostenverhaal

In het geval van een aangewezen bouwplan conform artikel 6.2.1 Bro, waarvan met de voorziene bouw van een woning sprake is, dient een exploitatieplan opgesteld te worden. Hiervan kan worden afgezien indien kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dat laatste is bij de bouw van de woning aan de Leekbusweg aan de orde. Tussen de betrokken initiatiefnemer en de gemeente Laarbeek is een overeenkomst gesloten, waarin onder meer ook het kostenverhaal is geregeld.

De kosten van de daadwerkelijke uitvoering van het planvoornemen worden door de initiatiefnemer gedragen. Voor de gemeente Laarbeek zijn aan het planvoornemen verder geen kosten verbonden

4.3.2 Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge van onder meer een wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming in die schade toe. Daarbij geldt dat het moet gaan om schade die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en die niet reeds voldoende anderszins is verzekerd.

Naar verwachting zal in onderhavig geval geen sprake zijn van planschade. Het planvoornemen legt per saldo maar zeer geringe beperkingen op aan de bedrijfsactiviteiten in de directe omgeving. Mocht toch sprake zijn van planschade, dan komt deze op basis van de overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

4.3.3 Conclusie

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd. Het planvoornemen leidt niet tot extra kosten voor de gemeente Laarbeek.

5 JURIDISCHE VERANTWOORDING

5.1 Flexibiliteit bij realisering woning

Voor de te realiseren woning is nog geen concreet bouwplan beschikbaar. In dit bestemmingsplan worden de kaders vastgelegd, waaraan het ontwerp voor de woning moet voldoen. Concreet moet de woning voldoen aan de volgende uitgangspunten:

- ✓ De voorgevelrooilijn van de woning is gelegen op 3 m uit de naar de Leekbusweg gekeerde perceelsgrens.
- ✓ Bijgebouwen en aan- en uitbouwen moeten op minstens 6 m van deze perceelsgrens gebouwd worden.
- ✓ Tussen het bouwvlak voor de woning en de achter-perceelsgrens resteert een achtertuin met een diepte van circa 12 m.
- ✓ Richting de woning Trentstraat 30 is tussen het bouwvlak en de zijdelingse perceelsgrens een afstand van circa 5 m aanwezig, richting de woning Leekbusweg 1 is deze afstand circa 6 m. Daarmee is rondom het bouwvlak voldoende ruimte aanwezig om de privacy van omwonenden te garanderen.
- ✓ Binnen het bouwvlak wordt een woning in één bouwlaag afgedekt met een kap gebouwd.
- ✓ De goothoogte van deze woning zal maximaal 3,5 m bedragen.
- ✓ De woning wordt afgedekt met een zadeldak met een dakhelling, die ligt tussen de 30° en de 50°.

Binnen deze uitgangspunten is nog de nodige flexibiliteit aanwezig voor de daadwerkelijke uitwerking van een ontwerp voor de woning.

5.2 Algemene opzet planregels

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 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden: 'Wonen';
- de dubbelbestemming 'Leiding';
- de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding';
- de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen';
- de aanduidingen 'vrijstaand' en 'maximum goothoogte (m)'.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen hoofdgebouwen opgericht mogen worden. Binnen de aanduiding 'bijgebouwen' zijn ook bijgebouwen toegestaan. Daarbuiten mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.

5.4 Toelichting op de regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

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

5.5 Handhaafbaarheid

In onderhavig bestemmingsplan wordt het planvoornemen van een bestemmingsregeling voorzien, die is afgestemd op de bestemmingsregeling voor de kern Beek en Donk van de gemeente Laarbeek. Bij het opstellen van die regeling is reeds de nodige aandacht besteed aan de handhaafbaarheid daarvan. Door voor het plangebied aan te sluiten bij deze regels, is de handhaafbaarheid van de regeling voldoende gewaarborgd.

6 PROCEDURE

6.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten, zoals naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

6.1.1 Provincie Noord-Brabant

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

6.1.2 Waterschap Aa en Maas

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van de watertoets al ter beoordeling aan het waterschap Aa en Maas aangeboden. Bij mail van 28 februari 2017 heeft het waterschap te kennen gegeven met het planvoornemen in te kunnen stemmen.

6.2 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

Ontwerp:

- ✓ publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro. Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad

Vaststelling:

- ✓ vaststelling door de Raad
- ✓ mogelijkheid reactieve aanwijzing
- ✓ publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn

Inwerkingtreding:

- na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

Beroep:

- beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

6.3 Ter inzage legging

Overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening heeft met ingang van vrijdag 2 maart 2018 tot en met donderdag 12 april 2018 voor iedereen het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. De tervisielegging is overeenkomstig het bepaalde in de voornoemde wetsartikelen bekendgemaakt. Daarbij is mededeling gedaan van de bevoegdheid van een ieder om gedurende de termijn van ter inzage ligging schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze kenbaar te maken omtrent het ontwerpbestemmingsplan.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. In de zienswijze wordt een opmerking gemaakt over de bouwaanduiding 'bijgebouwen', die is geprojecteerd binnen de dubbelbestemming 'Leiding'. Naar aanleiding hiervan is in het bestemmingsplan een aanpassing doorgevoerd. Op de verbeelding is de bouwaanduiding 'bijgebouwen' verkleind, zodat deze niet langer over de dubbelbestemming 'Leiding' is geprojecteerd.

De feitelijke beoordeling van de zienswijzen is opgenomen in een afzonderlijke responsnota, die onderdeel is van het raadsvoorstel bij de vaststelling van het bestemmingsplan.